

Årsredovisning

RBF V-Ås
17, Kolarhagen
Org nr: 778000-5034

2024-01-01 – 2024-12-31





KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 17, Kolarhagen

Tid: Tisdagen den 27:e maj 19.00, 2025

Lokal: Hjärtpunkten Skiljebo Centrum

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående **antalet** styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på högst **2 år**. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Johannes Haid, Marie Pettersson och David Franzén samt suppleanterna Erik Mesaros och Julia Klåvus (avflyttad)
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
Antagande av nya stadgar, andra beslutet
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF V-Ås 17, Kolarhagen
för härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Västerås Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-11-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av utrantering av komponenter som gjorts när restvärdet av balkonger och fasader utranterats i samband med att nya komponenter lagts till.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre el-, vatten och värmekostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta samt nya lån till projektet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 63% till 58%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 279 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 024 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 186 m², vilket motsvarar 12 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Barrträdet 1, Kolbotten 10, Lövträdet 1, Trädkronan 1 och Trädkronan 2 i Västerås Kommun. På tomträtterna har det uppförts 17 stycken huskroppar samt en parkeringsanläggning. Byggnaderna är uppförda 1956-1960 och omfattar en affärsdel på Odensviplatsen 2 och 3 samt en bostadsdel. Bostadsdelen fördelar sig i fyra olika hustyper - ett höghus i 10 våningar inrymmande 124 lägenheter på Norrbygatan 3 A-F, fyra stycken punkthus i 10 våningar inrymmande totalt 204 lägenheter på Kumlagatan 3 och 9 samt Odensvigatan 3 och 7, fem låghus i tre våningar inrymmande totalt 96 lägenheter på Kumlagatan 1 A-C, 5 A-C, 7 A-C, 11 A-D och Norrbygatan 5 A-C samt de tre loftgångshusen i fyra våningar inrymmande totalt 84 lägenheter på Odensvigatan 1, 5 och 9.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheterna är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Västerås kommun. Avtalen gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-09-30 och 2028-09-30 med en årlig avgäld på 2 544 264 kr.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	44	
2 rum och kök	179	
3 rum och kök	201	
4 rum och kök	72	
5 rum och kök	9	
6 rum och kök	3	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	22	
Antal garage	111	
Antal garage	2	
Antal p-platser	162	Varav 27 st carport
Antal p-platser	261	Inkluderat gästparkeringar
Antal p-platser	43	Laddplatser varav 6 st ej färdigställda men förberedda

Bostäder bostadsrätt 36 613 m²

Lokaler hyresrätt 4 564 m²

Årets taxeringsvärde 292 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 292 200 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Hemtjänsten Västerås stad	502	2029-01-31
Region Västmanland	246	2029-09-30
Sjukgymnasterna	164	2026-03-31
Region Västmanland	147	2031-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,66 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Warpmans AB	Fastighetsskötsel
Kone AB	Hissar
Tele2	Kabel-TV
Mälarenergi	Drift, underhåll samt förbrukningsgaranti avseende el och värme.
Securitas	Larm och bevakning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 076 tkr och planerat underhåll för 892 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 8 500 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 232 kr/m². För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 165 973 tkr, Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 532 tkr (151 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 000 tkr (81 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2025 för att få en mer rättvisande bild över kommande underhåll och komponentbyten.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	1994	
Installation av hissar Odensvig 1, 5 och 9	1995	
Utbyte av vissa lägenhetsdörrar	1996	
Nya vattenledningar och kulvert i mark	2000	
Ombyggnad av värmecentral	2000 + 2003	
Takomläggning på låghus och loftgångshus	2001-2002	
Installation av bredband	2003	
Rotreovering	2007-2010	
Hissar	2011-2012	
Låsbyte	2016	
Solceller	2016	Uppgraderade 2023
Parkeringsytor	2019-2020	
Trapphusmålning i etapper	2020	
Lokaler Hemtjänsten samt BVC	2022	
Lokal BVC	2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler, golv öppna fsk, cykelförråd Hemtjänsten	91 642
Gemensamma utrymmen, tvättmaskin	54 932
Installationer bl.a låsbyte påbörjat	498 066
Markytor, bl.a stubbfräsning, grillplats	139 105
Garage och p-platser, snörasskydd carportar	107 908



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Nilsson	Ordförande	2026
Johannes Haid	Sekreterare	2025
Johan Mattsson	Vice ordförande	2026
Katja Wennström	Ledamot	2026
Marie Pettersson	Ledamot	2025
David Franzén	Ledamot	2025
Carina Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Holmberg	Suppleant	2026
Elisabeth Åström	Suppleant	2026
Erik Mesaros	Suppleant	2025
Julia Klåvus	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2025
Elin Keemss	Förtroendevald revisor	2025
Göran Åhlen, avliden	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birger Brodahl	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Andersson	2025
Johan Larsson	2025
Sickan Söderlund	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Årets underhåll/investering har främst varit pågående fasad- balkongprojekt.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 643 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 67 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 70 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 640 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 3,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 771 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 62 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 51 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

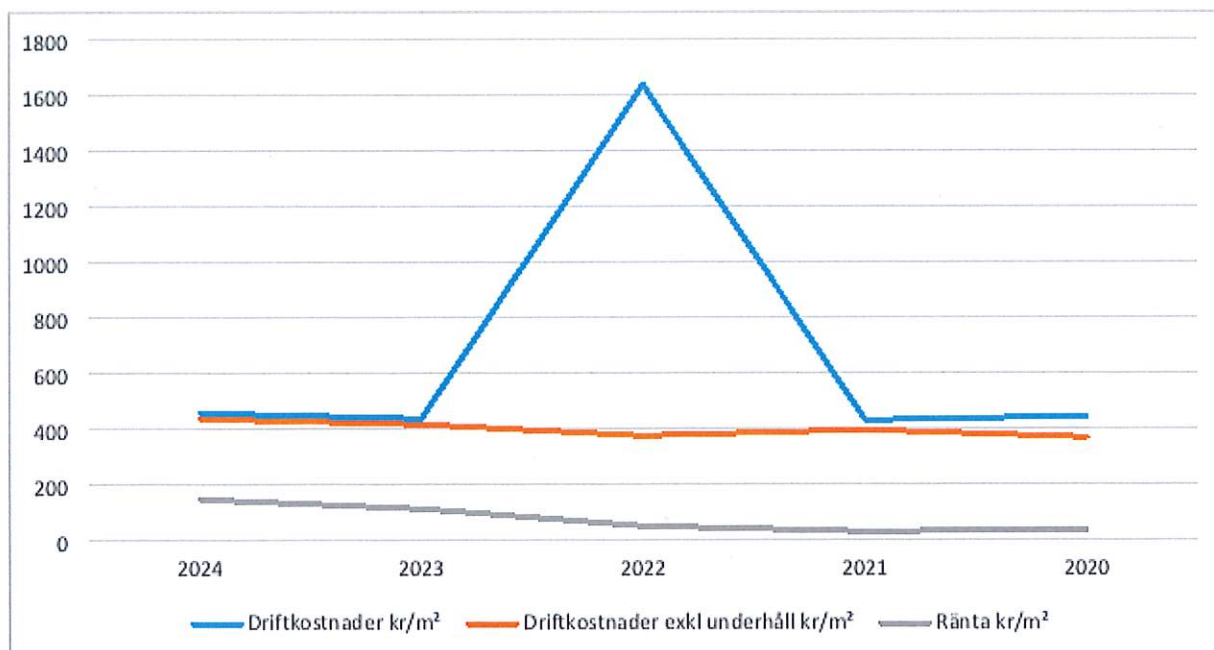


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	33 851	32 375	30 081	29 541	29 232
Resultat efter finansiella poster*	-2 255	4 499	-45 902	3 320	2 445
Årets resultat	-2 255	4 499	-45 902	3 320	2 445
Resultat exkl avskrivningar	1 024	7 737	-41 126	8 654	7 785
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 976	3 471	-45 392	4 388	3 519
Balansomslutning	229 460	199 103	171 884	141 082	139 978
Årets kassaflöde	-515	-23 146	3 932	6 372	6 322
Soliditet %*	7	9	8	42	40
Likviditet %	14	18	86	99	72
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	84	87	88	87
Avgifts- hyresbortfall %	1,8	1,7	1,8	1,3	1,5
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	771	761	735	717	706
Driftkostnader kr/kvm	452	431	1 635	429	437
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	430	414	372	393	361
Energikostnad kr/kvm*	189	171	142	150	149
Underhållsfond kr/kvm	286	235	148	1 308	1 142
Sparande kr/kvm*	160	205	264	246	265
Ränta kr/kvm	146	107	49	23	32
Skuldsättning kr/kvm*	5 020	4 216	3 292	1 872	1 909
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 645	4 742	3 702	2 105	2 147
Räntekänslighet %*	7,2	6,2	5,0	2,9	3,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 114 507	0	0	9 674 764	1 640 191	4 499 464
Disposition enl. årsstämmobeslut					4 499 464	-4 499 464
Reservering underhållsfond				3 000 000	-3 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-891 653	891 653	
Årets resultat						-2 254 614
Vid årets slut	2 114 507	0	0	11 783 111	4 031 308	-2 254 614

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 139 655
Årets resultat	-2 254 614
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	891 653
Summa	1 776 694

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 776 694**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	33 851 351	32 737 986
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212 915	385 358
Summa		34 064 266	33 123 344
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 600 857	-17 729 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 882 624	-1 981 050
Personalkostnader	Not 6	-1 337 793	-1 351 514
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 278 995	-3 237 070
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-4 677 415	0
Summa rörelsekostnader		-29 777 684	-24 299 614
Rörelseresultat		4 286 583	8 823 730
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	41 160
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	4 825	44 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-6 546 022	-4 409 733
Summa finansiella poster		-6 541 197	-4 324 266
Resultat efter finansiella poster		-2 254 614	4 499 464
Årets resultat		-2 254 614	4 499 464



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	211 732 948	102 540 742
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	7 553 801	3 088 472
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	2 015 115	85 218 847
Summa materiella anläggningstillgångar		221 301 864	190 848 061
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	2 058 000	2 058 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 058 000	2 058 000
Summa anläggningstillgångar		223 359 864	192 906 061
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	10 593	11 931
Övriga fordringar	Not 17	508 175	102 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	1 399 145	1 385 764
Summa kortfristiga fordringar		1 917 913	1 500 203
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	4 182 113	4 697 150
Summa kassa och bank		4 182 113	4 697 150
Summa omsättningstillgångar		6 100 026	6 197 353
Summa tillgångar		229 459 890	199 103 414



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 114 507	2 114 507
Fond för yttre underhåll	11 783 111	9 674 764
Summa bundet eget kapital	13 897 618	11 789 271
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	4 031 308	1 640 191
Årets resultat	-2 254 614	4 499 464
Summa fritt eget kapital	1 776 694	6 139 655
Summa eget kapital	15 674 312	17 928 926
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	164 450 893
Summa långfristiga skulder		164 450 893
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	42 240 882
Leverantörsskulder	Not 21	1 562 521
Skatteskulder	Not 22	104 227
Övriga skulder	Not 23	1 272 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	4 154 547
Summa kortfristiga skulder		49 334 685
Summa eget kapital och skulder	229 459 890	199 103 414



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 286 583	8 823 730
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 278 995	3 237 070
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	4 677 415	
	12 242 992	12 060 800
Erhållen ränta	4 825	85 467
Erlagd ränta	-6 546 022	-4 260 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 701 795	7 886 138
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-222 297	3 922 621
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-465 892	-15 503 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 013 605	-3 694 380
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-34 017 571	1 157 355
Investeringar i inventarier	-4 588 054	-1 066 028
Investeringar i pågående byggnation	0	-57 616 008
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 605 625	-57 524 681
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-6 622 018	-1 927 008
Upptagna lån	39 699 000	40 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	33 076 982	38 072 992
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-515 037	-23 146 069
Likvida medel vid årets början	4 697 150	27 843 219
Likvida medel vid årets slut	4 182 113	4 697 150
Kassa och Bank BR	4 182 113	4 697 150



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	102
Byggnad dörrar	Linjär	25
Byggnad tak	Linjär	70
Byggnad entrépartier	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	25
Byggnad hiss	Linjär	25
Byggnad specialanpassning	Linjär	25
Byggnadsinventarier	Linjär	25
Byggnad vatten o avlopp	Linjär	50
Byggnad balkonger	Linjär	50
Solceller	Linjär	30
Elladdplatser	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	23 417 568	22 733 146
Årsavgifter, lokaler	204 276	198 324
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-69 177	-69 177
Hyror, bostäder	0	-400
Hyror, lokaler	2 932 081	2 847 244
Hyror, garage	681 562	673 749
Hyror, p-platser	1 550 394	1 510 330
Hyror, övriga	22 330	33 568
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-416 221	-397 697
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-58 593	-29 616
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-72 950	-58 550
Rabatter	-4 980	-11 486
Bränsleavgifter, bostäder	4 934 879	4 931 732
Elavgifter	0	-1 048
Debiterad fastighetsskatt	14 940	14 940
Övriga lokalintäkter	-18 648	-18 648
Övriga avgifter	66 379	28 620
Balkonginglasning	349 390	61 880
Övriga ersättningar	171 974	145 742
Övriga sidointäkter	146 167	145 325
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-19	9
Summa nettoomsättning	33 851 351	32 737 986

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	212 915	385 358
Summa övriga rörelseintäkter	212 915	385 358



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-891 653	-692 816
Reparationer	-1 075 796	-1 101 261
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 011 395	-989 212
Tomträttsavgäld	-2 544 264	-2 544 264
Arrendeavgifter	-97 534	-32 998
Försäkringspremier	-402 875	-335 726
Kabel- och digital-TV	-195 020	-183 195
Återbäring från Riksbyggen	600	5 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-126 463	-93 528
Serviceavtal	-37 656	-12 149
Obligatoriska besiktningar	-327 551	-330 554
Bevakningskostnader	-423 051	-355 610
Snö- och halkbekämpning	-148 522	-245 095
Drift och förbrukning, övrigt	-100 000	-240 000
Förbrukningsinventarier	-122 663	-168 583
Vatten	-1 086 456	-936 660
Fastighetsel	-1 360 432	-1 378 510
Uppvärmning	-5 332 071	-4 728 292
Sophantering och återvinning	-982 975	-1 089 488
Förvaltningsarvode drift	-2 335 080	-2 277 939
Summa driftskostnader	-18 600 857	-17 729 980

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-528 174	-508 913
Lokalkostnader	-1 000	-900
IT-kostnader	-57 783	-68 993
Arvode, yrkesrevisor	-63 560	-47 248
Övriga förvaltningskostnader	-897 773	-1 019 313
Kreditupplysningar	-6 339	-27 295
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-118 104	-85 208
Kontorsmateriel	-47 989	-86 008
Telefon och porto	-26 052	-27 330
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 055
Medlems- och föreningsavgifter	-40 640	-46 873
Konsultarvoden	-15 814	-17 908
Bankkostnader	-21 043	-19 277
Övriga externa kostnader	-58 353	-23 729
Summa övriga externa kostnader	-1 882 624	-1 981 050



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-988	-1 438
Lön till övrig personal	-476 891	-475 988
Styrelsearvoden	-240 071	-251 885
Sammanträdesarvoden	-137 250	-140 160
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-158 382	-120 446
Övriga kostnadsersättningar	-4 306	-1 500
Pensionskostnader	-22 660	-12 143
Övriga personalkostnader	-3 518	-1 557
Sociala kostnader	-293 726	-346 397
Summa personalkostnader	-1 337 793	-1 351 514

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 115 943	-2 928 812
Avskrivning Markanläggningar	-40 326	-211 022
Avskrivning Installationer	-122 725	-97 236
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 278 995	-3 237 070

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid utrangering av anläggningstillgång	-4 677 415	0
Summa övriga rörelsekostnader	-4 677 415	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	41 160
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	41 160



Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	525	15 253
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 620	2 390
Övriga ränteintäkter	1 680	26 664
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 825	44 307

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-5 992 467	-4 409 733
Övriga finansiella kostnader	-553 555	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-6 546 022	-4 409 733



Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	192 192 093	192 192 093
Markanläggning	5 173 299	5 173 299
	197 365 392	197 365 392
Årets anskaffningar		
Anskaffningar (fasad, balkong och markanläggning)	31 807 043	0
Omklassificering från pågående projekt	85 218 847	0
Markanläggning momsåterbetalning	0	-1 157 355
	117 025 890	-1 157 355
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-15 390 318	-26 667 790
Avyttringar och utrangeringar mark	0	-165 524 303
	-15 390 318	-192 192 093
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	299 000 964	197 365 392
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-93 927 807	-117 666 785
Tillkommande utgifter	0	-64 331 205
Markanläggningar	-896 843	-685 821
	-94 824 650	-182 683 811
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 115 943	-2 928 812
Årets avskrivning markanläggningar	-40 326	-211 022
Årets utrangeringar byggnad	10 712 903	26 667 790
Årets utrangeringar tillkommande utgifter	0	64 331 205
	7 556 634	87 859 161
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-87 268 016	-94 824 650
Restvärde enligt plan vid årets slut	211 732 948	102 540 741
Varav		
Byggnad	205 640 677	
Anslutningsavgifter Fördelas 2023	0	98 264 285
Markanläggningar	6 092 271	4 276 456
Taxeringsvärden		
Bostäder	274 000 000	274 000 000
Lokaler	18 200 000	18 200 000

Totalt taxeringsvärde	292 200 000	292 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>208 600 000</i>	<i>208 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>83 600 000</i>	<i>83 600 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	168 111	168 111
Solcellsanläggning	3 983 111	2 917 083
	4 151 222	3 085 194
Årets anskaffningar		
Skalskydd porttele	4 324 909	0
Solceller uppgradering	0	1 066 028
Nödbelysning trapphus	263 145	
	4 588 054	1 066 028
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 739 276	4 151 222
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-168 111	-168 111
Installationer	-894 639	-797 403
	-1 062 750	-965 514
Årets avskrivningar		
Installationer	-122 725	-97 236
	-122 725	-97 236
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-168 111	-168 111
Installationer	-1 017 364	-894 639
	-1 185 475	-1 062 750
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 185 475	-1 062 750
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 553 801	3 088 472
Varav		
Skalskydd porttele	4 300 882	0
Installationer (solceller)	2 991 236	3 088 472
Nödbelysning hissar punkthus	261 683	0

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Ombyggnation lokal MVC	2 015 115	0
Fasad och balkongprojekt	85 218 847	85 218 847
Omklassificerat under året	-85 218 847	0
Vid årets slut	2 015 115	85 218 847



Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	2 058 000	2 058 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 058 000	2 058 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 497	9 531
Kundfordringar	4 096	2 400
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 593	11 931

Not 17 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	116 242	102 508
Momsfordringar	391 933	0
Summa övriga fordringar	508 175	102 508

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	451 217	402 875
Förutbetalda driftkostnader	107 151	92 896
Förutbetalt förvaltningsarvode	132 044	127 228
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	48 755
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 668	77 943
Förutbetald tomträttsavgäld	636 066	636 066
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 399 145	1 385 764

Not 19 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	597 768	363 204
Transaktionskonto	3 584 344	4 333 946
Summa kassa och bank	4 182 113	4 697 150

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	206 691 775	173 614 793
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-783 780	-1 873 076
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-41 457 102	-25 502 997
Långfristig skuld vid årets slut	164 450 893	146 238 720

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,10%	2025-03-20	0,00	1 253 000,00	45 000,00	1 208 000,00
STADSHYPOTEK	4,22%	2025-04-30	0,00	100 000,00	1 000,00	99 000,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2025-05-20	5 340 457,00	0,00	196 233,00	5 144 224,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2025-06-01	3 650 000,00	0,00	25 000,00	3 625 000,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2025-06-01	3 650 000,00	0,00	25 000,00	3 625 000,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2025-06-02	14 802 500,00	0,00	116 250,00	14 686 250,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2025-06-09	5 360 040,00	0,00	213 500,00	5 146 540,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2025-07-30	0,00	151 000,00	755,00	150 245,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-01	5 600 336,00	0,00	12 493,00	5 587 843,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2025-12-30	0,00	798 000,00	0,00	798 000,00
STADSHYPOTEK	2,90%	2025-12-30	0,00	1 387 000,00	0,00	1 387 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-01-30	5 310 246,00	0,00	31 516,00	5 278 730,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2026-01-30	14 775 000,00	0,00	1 095 000,00	13 680 000,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2026-04-30	0,00	1 138 000,00	11 380,00	1 126 620,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2026-04-30	0,00	13 461 000,00	134 610,00	13 326 390,00
STADSHYPOTEK	3,09%	2026-07-30	0,00	7 249 000,00	36 245,00	7 212 755,00
STADSHYPOTEK	2,81%	2026-12-30	0,00	1 991 000,00	0,00	1 991 000,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2027-01-30	5 301 214,00	0,00	30 036,00	5 271 178,00
STADSHYPOTEK	3,33%	2027-06-01	3 650 000,00	0,00	145 000,00	3 505 000,00
STADSHYPOTEK	3,21%	2027-07-30	0,00	2 600 000,00	13 000,00	2 587 000,00
STADSHYPOTEK	4,47%	2027-09-30	9 975 000,00	0,00	745 000,00	9 230 000,00
STADSHYPOTEK	2,91%	2027-12-30	0,00	824 000,00	0,00	824 000,00
STADSHYPOTEK	3,82%	2028-04-30	14 850 000,00	0,00	830 000,00	14 020 000,00
STADSHYPOTEK	3,81%	2028-06-01	3 100 000,00	0,00	275 000,00	2 825 000,00
STADSHYPOTEK	3,58%	2029-03-30	0,00	3 543 000,00	225 000,00	3 318 000,00
STADSHYPOTEK	3,58%	2029-03-30	0,00	5 204 000,00	360 000,00	4 844 000,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2030-06-01	18 250 000,00	0,00	125 000,00	18 125 000,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2032-06-30	8 307 000,00	0,00	330 000,00	7 977 000,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2032-06-30	25 441 000,00	0,00	800 000,00	24 641 000,00
Summa			173 614 793,00	39 699 000,00	6 622 018,00	206 691 775,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 783 780 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 078 980 kr årligen. På grund av felavisering från banken har det under 3 kvartal 2024 amorterats för mycket, vilket gör att banken justerar genom lägre amortering 2025.

Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	1 513 399	179 897
Ej reskontraförda leverantörsskulder	49 121	426 819
Summa leverantörsskulder	1 562 521	606 716



Not 22 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	95 170	145 415
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	9 057	8 814
Summa skatteskulder	104 227	154 229

Not 23 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 197 464	1 183 029
Skuld för moms	-1 294	62 590
Skuld sociala avgifter och skatter	59 304	91 735
Avräkning hyror och avgifter	7 312	0
Clearing	9 722	5 937
Summa övriga skulder	1 272 508	1 343 291

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	55 229	60 203
Upplupna sociala avgifter	119 000	114 900
Upplupna räntekostnader	692 818	537 345
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	27 437
Upplupna elkostnader	119 693	242 106
Upplupna vattenavgifter	95 018	156 474
Upplupna värmekostnader	596 648	1 160 675
Upplupna kostnader för renhållning	0	8 808
Upplupna revisionsarvoden	55 000	45 000
Upplupna styrelsearvoden	397 000	383 285
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	56 923
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 828	232 264
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 803 313	2 430 038
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 154 547	5 455 459

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	207 252 400	179 842 900

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Magnus Nilsson

Johannes Haid

Johan Mattsson

David Franzén

Marie Pettersson

Katja Wennström

Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Elin Keemss
Förtroendevald revisor

Birger Brodahl
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545499841

Dokument

Årsredovisning 2024, 219017

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2025-04-29 15:19:34 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA1)

Färdigställt 2025-05-05 10:15:14 CEST (+0200)

Initierare

Carina Andersson (CA1)

Riksbyggen

carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Magnus Nilsson (MN) magnus@upcore.net Signerade 2025-04-30 11:18:19 CEST (+0200)	Johannes Haid (JH) johannes.haid@live.se Signerade 2025-04-29 16:26:33 CEST (+0200)
Johan Mattsson (JM) johan.mattsson1@hotmail.com Signerade 2025-04-29 15:21:50 CEST (+0200)	David Franzén (DF) david.franzen.df@gmail.com Signerade 2025-04-29 15:34:52 CEST (+0200)
Marie Pettersson (MP) marie.pettersson0959@gmail.com Signerade 2025-04-29 16:32:55 CEST (+0200)	Katja Wennström (KW) fin1965@hotmail.se Signerade 2025-04-29 15:27:44 CEST (+0200)
Carina Andersson (CA2) carina.andersson@riksbyggen.se Signerade 2025-04-29 15:42:22 CEST (+0200)	Elin Keemss (EK) bettielinkeemss@gmail.com Signerade 2025-04-30 12:07:37 CEST (+0200)
Birger Brodahl (BB) birger_brodahl@hotmail.com Signerade 2025-04-30 17:14:03 CEST (+0200)	Annelie Finnberg Skoog (AFS) annelie.finnberg.skoog@se.ey.com Signerade 2025-05-05 10:15:14 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545499841

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråhus nr 17 Kolarhagen, org.nr 778000-5034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråhus nr 17 Kolarhagen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Den förtroendevalde revisorns ansvar

Vi har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråshus nr 17 Kolarhagen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Elin Keemss
Förtroendevald revisor

Birger Brodahl
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545580704

Dokument

24 Revisionsberättelse Kolarhagen digital signering
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-04-30 11:16:59 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA)
Färdigställt 2025-05-05 10:18:34 CEST (+0200)

Initierare

Carina Andersson (CA)
Riksbyggen
carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Elin Keemss (EK)
bettielinkeemss@gmail.com
Signerade 2025-04-30 12:08:21 CEST (+0200)

Birger Brodahl (BB)
birger_brodahl@hotmail.com
Signerade 2025-04-30 17:14:38 CEST (+0200)

Annelie Finnberg Skoog (AFS)
annelie.finnberg.skoog@se.ey.com
Signerade 2025-05-05 10:18:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF V-Ås 17,Kolarhag

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF V-Ås
17,Kolarhag i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

