

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Konstnären  
Org nr: 716412-5218





## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Konstnären

Tid: **Torsdag den 8 maj 2025 kl. 19.00**

Lokal: **Gemensamhetslokalen, Konstnärsvägen 5**

- 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 (*ordförandeuppdraget väljs på 1 år*).
- p) Val av styrelseledamöter, i tur att av gå är ordinarie ledamöter Kristina Brunner och Dolwai Hellberg samt suppleanten Mats Hellsten och Tesfahiwet Habtezion
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
  - Hänskjuten fråga: Motion 1. Fiber anslutning
  - Motion 2. IMD- individuell mätning och debitering
  - Motion 3. Luftkonditionering
- 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.

## Från Ralph Sjöberg via mail inkommen motion till Årsmötet 2025

### Lars Lindström

---

**Från:** Ralph Sjöberg <ralphsjoberg@gmail.com>  
**Skickat:** den 28 september 2024 13:38  
**Till:** Lars Lindström  
**Ämne:** Motion: Fiber på Konstnärsvägen

Det är tid att måste modernisera vårt bredbands nät på Konstnärsvägen. Tele 2s nät via koax har varierande kvalitet och är helt omodernt. För mig var det ett stort problem med många avbrott och dålig hastighet. Tele 2s kundtjänst var väldigt tillmötesgående och försökte verkligen hjälpa oss med felsökning men tyvärr var jag tvungen att byta till Telia Mobilt bredband.

Detta har fungerat förträffligt med inga avbrott eller konstigheter men jag behöver lite mer hastighet och det går inte!

Tele 2 är på väg att dra fiber till fastigheter i Västerås och enligt Lars Lindströms kontakt på Tele 2 även till våra fastigheter men tyvärr ingen tidplan.

Detta borde vi undersöka mer! Nästa steg är att få det till våra lägenheter men denna kostnad borde lägenhetsägarna stå för och inte föreningen.

Har man inga problem med dagens koax nät så behöver man inte byta.

Jag ber styrelsen gräva mer i denna fråga.

Mvh  
Ralf Sjöberg  
Läg. 1103 Konstnärsvägen 1

Styrelsens svar på motionen se nästa sida

## **Svar på motion till årsmötet**

*Datum:* 2025-01-20

*Till:* Årsmöte 2025 Riksbyggen Bostadsrättsförening Konstnären

*Från:* Styrelsen BRF Konstnären

### **Motionens titel:**

Förslag om att förändra fastighetsnätet för Data och TV till optisk fiberanslutning i varje lägenhet.

### **Styrelsens bedömning:**

Efter överväganden har styrelsen kommit fram till följande:

- Nuvarande anslutning mellan Tele2 Basnät och fastighetsnätet är metallbunden, det vill säga koaxialkabel.
- Enligt uppgift från Tele2 pågår projektering för Västerås med uppgradering där optisk fiber skall lämnas av vid överlämningspunkten inne i fastighetens undercentral med anslutning till fastighetsnätet. Denna uppgradering medför att kapaciteten ökar i nätet samt möjliggör ytterligare utökade hastigheter på bredbandet. Tidpunkt för denna uppgradering är ej fastställd.

### **Beslut:**

Styrelsen beslutar att:

1. Rekommendera årsmötet att avslå motionen och styrelsen föreslås få mandat utreda och fatta beslut i framtida fråga fastighetsnät.
2. Ombyggnad av fastighetsnätet till optisk fiber innebär med nuvarande router inte en kapacitetshöjning och bedömes som onödig investering.

Vi hoppas att denna rekommendation ger tydlighet till beslut.

Med vänliga hälsningar,

Lars Lindström

*För styrelsen i Riksbyggen Bostadsrättsförening Konstnären*

Västerås 2025-01-23

## STÄMMOMOTION

### **Motion till föreningsstämman 2025, BRF Konstnären, avseende införande av Individuell Mätning och Debitering, IMD, för sin egen energiförbrukning**

#### **Bakgrund**

IMD står för individuell mätning och debitering. Det innebär att varje lägenhet i ett flerbostadshus mäter och betalar för sin egen energiförbrukning, såsom värme, el och varmvatten. I Sverige infördes krav på IMD av värme och tappvarmvatten i flerbostadshus från och med 1 juli 2021. För nyproduktion av flerbostadshus gäller krav på IMD av tappvarmvatten från och med 1 juni 2022. Syftet med IMD är att öka medvetenheten om energiförbrukning och främja energieffektivisering.

Det är endast en begränsad del av landets flerbostadshus som omfattas av kraven på IMD av värme och varmvatten. Våra fastigheter omfattas inte av nuvarande krav.

Styrelsen har en ambition att minska energikostnaderna för den enskilde medlemmen genom att i ett första steg byta elmätare på fastighet- och lägenhetsnivå för gemensam el. Denna lösning kan i en framtid integreras med en solcellsanläggning och våra laddstolpar (d.v.s. undvikande av extra effektabonnemang är möjliga). I ett andra steg så torde tappvarmvattenmätning införas av rättviseskäl.

#### **Tekniska och ekonomiska förutsättningar gemensam el**

I ett gemensamt elavtal för bostadsrättsföreningen debiteras föreningen som en enhet i stället för att varje medlem debiteras individuellt, vilket kallas kollektivmätning. Detta kan minska elkostnaderna och har flera andra fördelar.

#### Fördelar och nackdelar:

- + Minskade abonnemangskostnader, 1500 – 2000 kr/år per medlem.
- + Vanligtvis lägre elkostnader.
- Initial investeringskostnad enl. offert 295 000 :- exklusive moms. Tillkommer kostnader för projektledning och *mättjänst* samt eventuella ändrings och tillägsarbeten. Kostnader kan vanligtvis återvinnas över tid.
- + Ett gemensamt elavtal är fördelaktigare vid skattereduktion. Alla bostäders förbrukning inkluderas därvidlag.
- Medlemmarna förlorar möjligheten att välja eget elavtal/elleverantör.
- Annorlunda rättigheter för föreningen jämfört med privatpersoner.

#### **Mättjänst**

Infometic (offerföretaget i samarbete med Riksbyggen) utför insamling av mätvärden, kopplar pris till förbrukning samt levererar förbrukningsdatan. Kostnaden för den individuella elförbrukningen påförs medlemmens månadsavi.

**Stadgeändring**

För att föreningen ska kunna installera IMD måste det framgå i föreningens stadgar att styrelsen kan besluta att debitera individuell förbrukning. Således måste stämman besluta om stadgeändring.

**Styrelsen beslut**

Styrelsen förordar att föreningsstämman ställer sig bakom styrelsens motion och beslutar;

- **att** införa IMD, i ett första steg, och övergå till gemensam el, s.k. kollektivmätning.

Övergången sker först när ekonomiska förutsättningar finns.

- **att** föreningens stadgar ändras att styrelsen kan besluta att debitera enligt individuell förbrukning gällande gemensam el och individuell mätning av tappvarmvatten.

Bilaga

Stadgeändring

*Styrelsen*

*Brf Konstnären*

Västerås 2025-01-23

## BILAGA STÄMMOMOTION

### **Motion till föreningsstämman 2025, BRF Konstnären, avseende tillägg i stadgarna under § 53 Vissa beslut**

*Enligt § 65, ändring av stadgarna, föreskrivs att ett beslut av ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.*

#### **Ny text:**

Kollektivanslutning IMD, individuell mätning och debitering av el och tappvarmvatten  
Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får träffa avtal om att ansluta samtliga lägenheter kollektivt, IMD, för debitering av el och tappvarmvatten.

## Till Styrelsen Konstnärsvägen 1-3-5

Med anledning av den varma sommaren och prognoser för kommande somrar så finns det ett stort behov att ta fram förslag på kylanläggning i våra lägenheter som alla kan installera om behovs finns.

I vår lägenhet (konstnärsvägen 1 läg. 1103) har temperaturer i sovrum varit mellan 26-28 C när det var som varmast. Det blir omöjligt att sova!

Så fort solen kommer går temperaturen snabbt upp även i andra delar av lägenheten.

Vi har försökt med fläkt, luftkylare samt en portable AC men det blir bara en temporär lösning och väldigt bullrig.

Vi behöver tillsammans hitta lösningar som är både tillförlitliga, kostnadseffektiva och kan ge en trygghet för föreningen angående underhålls problematik.

Med hopp om en bra lösning.

Carin och Ralf Sjöberg

Konstnärsvägen 1, Läg. 1103

Västerås 2025-01-19

## STÄMMOMOTION

### **Motion till föreningsstämman 2025, BRF Konstnären, avseende installation av luftkonditioneringsaggregat**

#### Bakgrund mm

Ralf Sjöberg, Konstnärsvägen 1, kom under juli månad 2024 med en förfrågan till styrelseordförande om att installera ett väggmonterat/fristående kylaggregat på sin balkong. Ordförande tog frågan till styrelsen för behandling och beslut. I en efterföljande mailkonversation framkom bland annat att ljudnivån på R. Sjögrens föreslagna utomhusdel överstiger utomhusriktvärdena för buller. Ljudnivån överskrids mellan kl. 18.00 - 06.00 på samtliga av fabrikatets modeller. Den tekniska specifikationen bifogas motionen.

Då föreslagen utomhusdel inte uppfyller riktvärdena för buller samt att installation av luftkonditioneringsaggregat principiellt berör samtliga medlemmar så krävs ett stämmobeslut i ärendet.

Carin och Ralf Sjöberg har även skickat en skrivelse till styrelsen om att tillsammans hitta lösningar/förslag på komfortkyla. Skrivelsen bifogas motionen.

#### Regelverk gällande temperaturer i bostäder mm

Det finns inga specifika (ny)byggnadsregler som kräver installation av luftkonditionering i bostäder i Sverige. Däremot finns det regler och riktlinjer för ventilation och inomhusklimat som måste följas. Enligt Boverkets byggregler (BBR) ska bostäder ha tillräcklig ventilation för att säkerställa en god inomhusmiljö. Det innebär att uteluftsflödet ska vara tillräckligt för att undvika besvärande lukt och negativa hälsoeffekter.

Enligt svenska regler och riktlinjer bör (d.v.s. inte krav) inomhustemperaturen i en bostad under sommartid inte överstiga 26 grader Celsius. Om temperaturen överstiger detta under längre perioder kan det anses vara en olägenhet för hälsan. Det är viktigt att ha bra ventilation och eventuellt använda fläktar eller luftkonditionering för att hålla temperaturen på en behaglig nivå.

En "längre period" kan variera beroende på sammanhanget, men när det gäller inomhustemperaturer brukar det oftast avse flera dagar eller veckor. Om temperaturen i en bostad överstiger 26 grader Celsius under en längre period, till exempel flera dagar i sträck, kan det anses vara en olägenhet för hälsan. Det är viktigt att hålla koll på inomhustemperaturen och vidta åtgärder om det blir för varmt under en längre tid.

#### Riksbyggens råd och inställning angående komfortkyla, utdrag från två mail

Riksbyggen har ingen förening som har godkänt en sådan installation men har haft en hyresfastighet där hyresgästen monterade en själv. Blev mycket kostnader för fastighetsägaren när innerdelen började läcka, ligger alltid på fastighetsägaren att utreda, riva, torka samt återställa fram till ytskikt. Kostnader som hamnar på föreningen.

FUJITSU

Extremt tyst  
20  
dB(A)



Komfortkyla för ditt hem eller kontor



# KM komfortkyla

## VÄGGMONTERAT KYLAGGREGAT FRÅN FUJITSU

Fujitsus väggmonterade luftkonditioneringsaggregat KM komfortkyla är lämpligt för en mängd olika typer av applikationer, med sin låga ljudnivå (endast 20 dB) passar den utmärkt för bostäder och kontor där ljud kan upplevas som störande. Tack vare den optimerade fläkten i inomhusdelen ger den effektiv spridning av kylan.

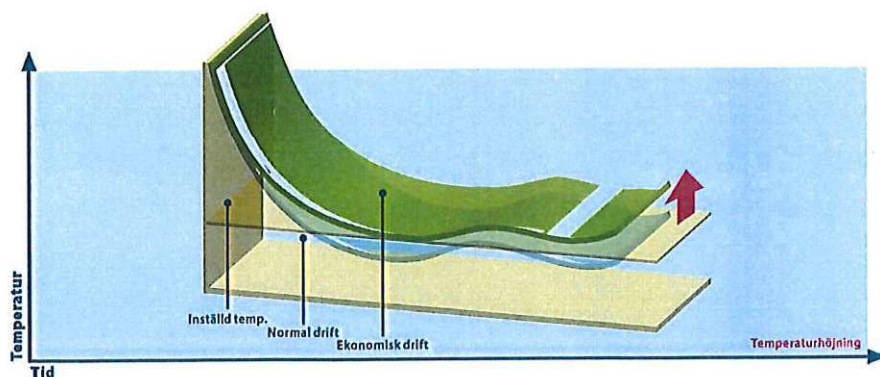
Den slimmade och prisbelönta designen gör inomhusdelen lättplacerad i dagens moderna hem och kontor. Aggregatet har inbyggt WiFi som standard och styrs via en app i din smartphone eller med den intelligenta fjärrkontrollen som ger möjlighet till mängder av smarta inställningar.



## Teknisk specifikation

| MODELL                                           | Inomhusdel                 |         | ASEH09KMCB/ B  | ASEH12KMCB/ B  | ASEH14KMCB/ B  |             |
|--------------------------------------------------|----------------------------|---------|----------------|----------------|----------------|-------------|
|                                                  | Utomhusdel                 |         | AOEH09KMCB     | AOEH12KMCB     | AOEH14KMCB     |             |
| Spänning/Fas/Frekvens                            |                            |         | 230V/1/50Hz    |                |                |             |
| Kapacitet                                        | Kyla                       | kW      | 2.5 (0.9-3.2)  | 3.4 (0.9-3.9)  | 4.2 (0.9-4.4)  |             |
| Tillförd effekt                                  | Kyla                       | kW      | 0.630          | 0.935          | 1.220          |             |
| EER                                              | Kyla                       | W/W     | 3.97           | 3.65           | 3.44           |             |
| Pdesign                                          | Kyla                       | kW      | 2.5            | 3.4            | 4.2            |             |
| SEER                                             | Kyla                       | W/W     | 7.40           | 7.30           | 6.90           |             |
| Energieffektivitets-klass                        | Kyla                       | –       | A++            | A++            | A++            |             |
| Strömförbrukning (max)                           | Kyla                       | A       | 6.5            | 6.5            | 6.5            |             |
| Avsäkring                                        |                            | A       | 10             | 10             | 10             |             |
| Säsongsenergiförbrukning                         | Kyla                       | kWh/a   | 118            | 163            | 213            |             |
| Avfuktning                                       |                            | l/h     | 1.3            | 1.8            | 2.1            |             |
| Ljudtryck, kyla                                  | Inomhus                    | H/M/L/Q | dB(A)          | 40/34/29/20    | 40/35/30/20    | 43/36/30/20 |
|                                                  | Utomhus                    | High    |                | 46             | 50             | 50          |
| Ljudeffekt, kyla                                 | Inomhus                    | High    |                | 55             | 55             | 57          |
|                                                  | Utomhus                    | High    |                | 61             | 65             | 65          |
| Luftflöde                                        | Inomhus                    | High    | m³/h           | 700            | 700            | 770         |
|                                                  | Utomhus                    | High    |                | 1650           | 1700           | 1680        |
| Mått<br>Höjd x Bredd x Djup<br>Nettovikt         | Inomhusdel                 | mm      | 270x834x222    | 270x834x222    | 270x834x222    |             |
|                                                  |                            | kg      | 10             | 10             | 10             |             |
|                                                  | Utomhusdel                 | mm      | 541x663x290    | 541x663x290    | 542x799x290    |             |
|                                                  |                            | kg      | 22             | 24             | 31             |             |
| Kylinstallation (anslutningsdiameter) Vätska/Gas |                            | mm      | 1/4"-3/8"      | 1/4"-3/8"      | 1/4"-3/8"      |             |
| Kondensinstallation (rördiameter)                |                            |         | 11.8/15.0–16.8 | 11.8/15.0–16.8 | 11.8/15.0–16.8 |             |
| Min–max rörlängd (Förfyllt)                      |                            | m       | 3–20 (15)      | 3–20 (15)      | 20 (15)        |             |
| Max höjdskillnad                                 |                            |         | 15             | 15             | 15             |             |
| Arbetsområde                                     | Kyla                       | °C      | -10 to 46      | -10 to 46      | -10 to 46      |             |
| Köldmedie                                        | Typ (GWP)                  |         | R32 (675)      | R32 (675)      | R32 (675)      |             |
|                                                  | Fyllnadsmängd kg (CO2eq-T) |         | 0.6 (0.405)    | 0.7 (0.473)    | 0.85 (0.574)   |             |

Data enligt JIS (EN14511, EN14825). Kyla: +35°C ute, +27°C inne.



Klima-Therm AB är en ledande leverantör av kyltekniska produkter och värme-pumpar på den svenska marknaden med varumärken som Fujitsu, Fuji Electric, Clivet, Emicon, MTA, Kaisai med flera i portföljen. Klima-Therm AB ingår i den internationella kyl- och ventilationskoncernen Klima-Therm Group med huvudkontor i Warszawa och verksamheter i USA, Polen, Skandinavien och Baltikum.

**KlimaTherm**

Klima-Therm AB | office.se@klima-therm.com  
www.klima-therm.com



www.eurovent-certification.com  
www.certiflash.com

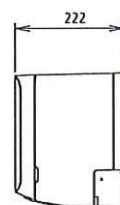
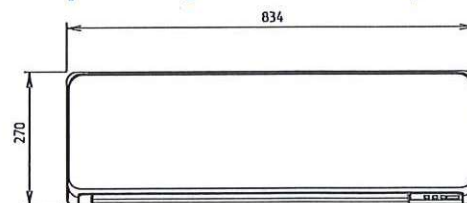
## Extremt tyst kyla för kontorsmiljö

Ljudvärdena har sänkts tack vare en ny konstruktion för luftströmmarna, vilket innebär att den är så pass tyst att den utan problem kan användas i kontorsmiljöer, utan att ljudet stör.

## Snabb och ekonomisk kyla

Upp till 20 minuter kontinuerlig drift med maximalt luftflöde och maximal kompressorhastighet är möjlig. Detta innebär att rummet kyla snabbt ner, därefter övergår KM till ett ekonomiskt driftsläge som höjer den inställda temperaturen med +1°C

## Kompakt design för alla inommiljöer



## Airstage Mobile app

Med inbyggd WiFi-modul och appen Airstage Mobile kan du fjärrstyra din luftvärmepump via smartphone eller surfplatta. Ladda ner appen med någon av QR-koderna ovan.

## Tillbehör

Trådbunden fjärrkontroll  
Trådbunden fjärrkontroll  
Enkel trådbunden fjärrkontroll  
Kommunikationskit  
Externt anslutningskit

UTY-RNNYM  
UTY-RVNYM  
UTY-RSNYM  
UTY-TWBXF2  
UTY-XWZXZ5

## Återförsäljare

Vi råder föreningarna att inte tillåta en installation av fast installerad AC utan boende får använda en portabel.

Om medlem hävdar att innetemperaturen överstigit 26gr även nattetid under en längre tid, så skall föreningen göra en mätning under en längre tid för att få fram dag och nattemperatur i lägenheten. Att det överstiger 26 grader dagtid får man lov att acceptera. En boende kan inte kräva åtgärd på grund av att det är enstaka nätter där temperaturen överstiger 26 grader nattetid. Som ni skriver, godkänner ni en installation kan ni inte neka nästa.

-----

I Miljöbalken (9 kap § 9) framgår det att bostadsrättsföreningar har en skyldighet att göra det som rimligen krävs för att förhindra olägenheter i människors hälsa, vilket i dagsläget endast innebär att föreningen har en undersökningsplikt och en skyldighet att agera vid temperaturer över 26 grader.

Skyldigheten gäller dock inte under tillfälliga värmeböljor, då du som föreningsmedlem i stället kan behöva acceptera ohållbara temperaturer.

Värmeböljor klassas som extrema väderförhållanden och regler som annars gäller vid för höga temperaturer gäller därför inte på samma sätt.

Föreningen har, under dessa förutsättningar, ingen skyldighet att agera genom att vidta åtgärder som hjälper till med att sänka temperaturerna inomhus.

Att installera ett fast kylaggregat i samtliga lägenheter är dock ett ganska stort projekt som innebär viss åverkan på fasaden och som kan komma att påverka husets ventilationssystem. En portabel AC påverkar inte huset på samma sätt och är därför oftast en bättre och mer smidig lösning.

#### Styrelsens bedömning

\*Det finns för närvarande inte några krav på komfortkyla i bostäder.

\*Om inomhustemperaturen skall anses som olägenhet så är det upp till bostadsinnehavaren att lösa detta problem.

\*Riksbyggen avråder sina föreningar att godkänna fasta installationer.

\*Styrelsen är splittrad i frågan om att tillåta installation av luftkonditioneringsaggregat.

\*Styrelsen har utarbetat ett avtalsförslag som stämman föreslås besluta att anta om stämman godkänner installation av luftkonditioneringsaggregat.

Avtalsmallen bifogas motionen.

#### Styrelsens beslut

Efter övervägande har styrelsen beslutat att överlämna motionen till stämman för beslut utan att förorda något av alternativen nedan;

**-att inte godkänna** installation av utvändiga luftkonditioneringsaggregat eller

**-att godkänna** dito installation samt att vid godkännande antas även den föreslagna avtalsmallen.

*Styrelsen*

*Brf Konstnären*

# Avtal

## om installation av luftvärmepump i Brf Konstnären i Västerås

mellan

Bostadsrättsföreningen Konstnären i Västerås

och

Bostadsrättshavare.....

till lägenhet nr..... i Brf Konstnären med.....

adress.....

Mellan Bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren har följande avtal träffats:

### § 1 .

Föreningen medger att bostadsrättshavaren på egen bekostnad installerar luftvärmepump för ovan nämnda lägenhet.

### § 2 .

Installation av luftvärmepump kräver att luftvärmepump placeras utomhus, det är dock inte tillåtet att fästa en luftvärmepump på fastighetens fasad utan bygglov. Detta innebär att installationen görs inne på balkongen, tillhörande ovan nämnda lägenhet.

Medlem som vill montera utomhusdelen på norra fasaden får själv söka byggnadslov.

### § 3 .

Installation ska alltid utföras av professionell firma, behörig att utföra arbetet.

Bostadsrättshavaren **ansvarar för att se till att installationen isoleras väl**, vid utförandet så att isoleringen förhindrar att ljudvågor och vibrationer stör närliggande lägenheter.

Ljudnivån på utomhusdelen får inte överstiga utomhusriktvärdena för buller. Intyg om detta skall överlämnas till styrelsen.

Bostadsrättsinnehavaren är medveten om att andra medlemmar som störs av buller kan överklaga till kommunens miljöförvaltning. Eventuella åtgärder bestrides av bostadsrättsinnehavaren.

§ 4 .

Bostadsrättshavaren ansvarar för

- underhåll av luftvärmepumpen.
- återställning av håltagning och eventuellt andra åtgärder på balkong och/eller fasad som orsakats av installationen, vid nedmontering av systemet ,<sup>1</sup>
- eventuella skador på föreningens egendom som orsakats av systemet som sådan eller som orsakats i samband med montering, underhåll eller nedmontering av luftvärmepumpen, samt
- att kontrollera behov av komplettering till hemförsäkring som täcker ansvaret för systemet avseende skada som kan drabba annan medlem eller tredje man.

<sup>1</sup> Här menas återställande av all nödvändig håltagning genom yttervägg in till lägenhet

§ 5 .

Bostadsrättshavaren är skyldig att, efter begäran från styrelsen, helt eller delvis montera ned Luftvärmepumpen om detta behövs för att föreningen ska kunna underhålla eller bygga om fastigheten. Detsamma gäller om luftvärmepumpen måste tas ned eller kompletteras i följd av myndighetsbeslut eller annan omständighet över vilken föreningen inte kan råda.

§ 6 .

I samband med överlåtelse av bostadsrätten åligger det bostadsrättshavaren att särskilt se till Att förvärvaren övertar skyldigheter enligt detta avtal. Detta ska bekräftas genom avtal med föreningen. Om sådan överenskommelse inte kan träffas kan föreningen ålägga bostadsrättshavaren att återställa balkongen och/eller fasaden till ursprungligt skick.

§ 7 .

Bostadsrättshavaren bekostar alla förekommande åtgärder enligt detta avtal.

§ 8 .

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Västerås den.....

.....

För Brf Konstnären

Namnförtydligande

Västerås den.....

.....

Bostadsrättshavares namnteckning Namnförtydligande

-----

## **Intyg från utförande företag**

Undertecknat företag har gentemot ovanstående bostadsrättshavare åtagit sig att utföra det arbetet med installation av luftvärmepump som omfattas av ovanstående avtal.

Vi åtar oss härigenom gentemot bostadsrättshavaren det ansvar som denne enligt §3 ovan iklätt sig gentemot Bostadsrättsföreningen i vad som avser utförande av installationen.

Västerås den.....

.....

Företagets namn

.....

Namnteckning

Namnförtydligande

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 13 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år pga fler reparationer och underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 253 % till 184%.

I resultatet ingår avskrivningar med 399 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet - 217 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Konstnären 51 i Västerås kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 53 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Konstnärsvägen i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher Proinova AB

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1     | 26    | 11    | 11    | 4     | 53    |

### Dessutom tillkommer

| Lokaler | Garage | Cykelförråd | P-platser                         |
|---------|--------|-------------|-----------------------------------|
| 1       | 29     | 3           | 39 varav 30 med motorvärmarruttag |

Total tomtarea 13 046 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 4 112 m<sup>2</sup>



|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total bostadsarea | 4 112 m <sup>2</sup> |
| Lokaler hyresrätt | 446 m <sup>2</sup>   |
| Total lokalarea   | 446 m <sup>2</sup>   |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 42 397 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 42 397 000 kr |

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                          |
|--------------------------------------------|--------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                      | Riksbyggen                     |
| Teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel | Västmanlands fastighetsskötsel |
| Lokalvård                                  | Coor                           |
| Hisservice                                 | Schindler AB                   |
| Kabel - TV                                 | Tele2                          |
| Värme, vatten och el                       | Mälarenergi                    |
| Fastighetsförsäkring samt brf tillägg      | Gallagher/Proinova AB          |

#### 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 621 tkr och planerat underhåll för 941 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 011 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 408 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 60 347 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 623 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 860 tkr (446 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. I antagen budget för 2023 har reservering gjorts med 1 635 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

| Tidigare utfört underhåll<br>Beskrivning                  | År            | Kommentar                     |
|-----------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------|
| Byte 2 tvättmaskiner                                      | 2013          | Konstnärsvägen 1, vån 2 och 4 |
| Ballofixbyte handukstorkar                                | 2013          | Samtliga lägenheter           |
| Ny Stolpbelysning (LED)                                   | 2013          |                               |
| Huskropp utvändigt                                        | 2014          |                               |
| Markytor                                                  | 2014          |                               |
| Renovering hissar                                         | 2015          | Alla hissar (3 st)            |
| Bostäder                                                  | 2016          |                               |
| Gemensamma utrymn, Tvättstugeutrustning                   | 2016          |                               |
| Installationer, Styrsystem ventilation                    | 2016          |                               |
| Huskropp utvändigt, Taktvätt                              | 2016          |                               |
| Markytor, Slyröjning mm                                   | 2016          |                               |
| Garage och p-platser                                      | 2016          |                               |
| Markytor                                                  | 2017          | Inköp och montering av staket |
| Målning garage, entrépartier                              | 2018          |                               |
| Porttelefonisystem, OVK                                   | 2018          |                               |
| Anläggning ny plantering, uppsättning pollare med kätting | 2018          |                               |
| Byte av armaturer i trapphus, renovering bastu            | 2019          |                               |
| Byte fläktmotor                                           | 2019          |                               |
| Byte balkongparti                                         | 2019          |                               |
| Asfaltering                                               | 2019          |                               |
| Nya garageportar                                          | 2020          |                               |
| Staket                                                    | 2020          |                               |
| Utökning passagesystem                                    | 2021          |                               |
| Tvätt o målning vindskivor                                | 2021          |                               |
| Värme aggregat                                            | 2022          |                               |
| Nya tvättmaskiner                                         | 2022          |                               |
| Stamspolning                                              | 2022          |                               |
| Ventilations rensning                                     | 2022          |                               |
| Åtgärder i lekplats                                       | 2022          |                               |
| Målning av socklar                                        | 2023          |                               |
| Värme aggregat                                            | 2023-2024     |                               |
| Tvättmaskin                                               | 2024          |                               |
| Armaturer                                                 | 2024          |                               |
| <b>Årets utförda underhåll</b><br><b>Beskrivning</b>      | <b>Belopp</b> |                               |
| Gemensamma utrymmen                                       | 315 124       |                               |
| Installationer                                            | 626 303       |                               |

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

## Styrelse

| Ordinarie ledamöter  | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|--------------------|-------------------------------|
| Lars Lindström       | Ordförande         | 2026                          |
| Henrik Örtengren     | Sekreterare        | 2026                          |
| Kristina Brunner     | Ledamot            | 2025                          |
| Dolwai Hellberg      | Ledamot            | 2025                          |
| Maryam Shirkhan      | Ledamot Riksbyggen |                               |
| Styrelsesuppleanter  | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
| Mats Hellsten        | Suppleant          | 2025                          |
| Tesfahiwet Habtezion | Suppleant          | 2025                          |
| Tommy Eriksson       | Suppleant          | 2026                          |

## Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer   | Uppdrag                       | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Theodor Lönnman       | Revisor                       | 2025                          |
| Mufida Khalid Mustafa | Förtroendevald revisor        | 2025                          |
| Revisorssuppleanter   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |                               |
| Karin Benati          | 2025                          |                               |
| Valberedning          | Mandat t.o.m ordinarie stämma |                               |
| Maria Brignoli        | 2025                          |                               |
| Kerstin Jansson       | 2025                          |                               |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Montering av dörrstoppare till boendedörrar i samtliga huskroppar. Byte av strålkastare på samtliga garagelängor. Byte av 2 torktumlare och 2 tvättmaskiner. Byte av nummerskyltar till samtliga garage och parkeringsplatser. Anskaffning av 3 betongbänkar samt renovering av entrébänkar och picknickbord. Golvvård i entréplanen samtliga huskroppar. Slyröjning i slänten norr om våra bostadshus och där har också 6 st fågelholkar satts upp. Trädfällning i tomtgränsen mot en granne beläget söder hus 5. Markytan vid inre parkering har åtgärdats efter installation av laddningsstolpar. Lägenhetsaggregat FTX för luftvärme har bytts i 16 lägenheter. Byte av belysningsarmaturer till rörelsestyrda med led har i enkla utrymmen såsom förråd mm påbörjats och väntas klart i början 2025. Montering av troaxförråd plan 1 huskropp 3.

Årlig lekplatsbesiktning. Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomförd vecka 19 vid vilken felaktigheter uppdagats och därefter åtgärdats.

Under hösten har nytt avtal upprättats med Bodens Energi som leverantör av el.

Med anledning av installation av hjärtstartare i våra tre fastigheter har intresserade genomgått HLR- utbildning (Hjärt och Lungräddning) med Michael Pettersson som instruktör.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes årsavgiften 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning på årsavgiften med 4% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 901 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.

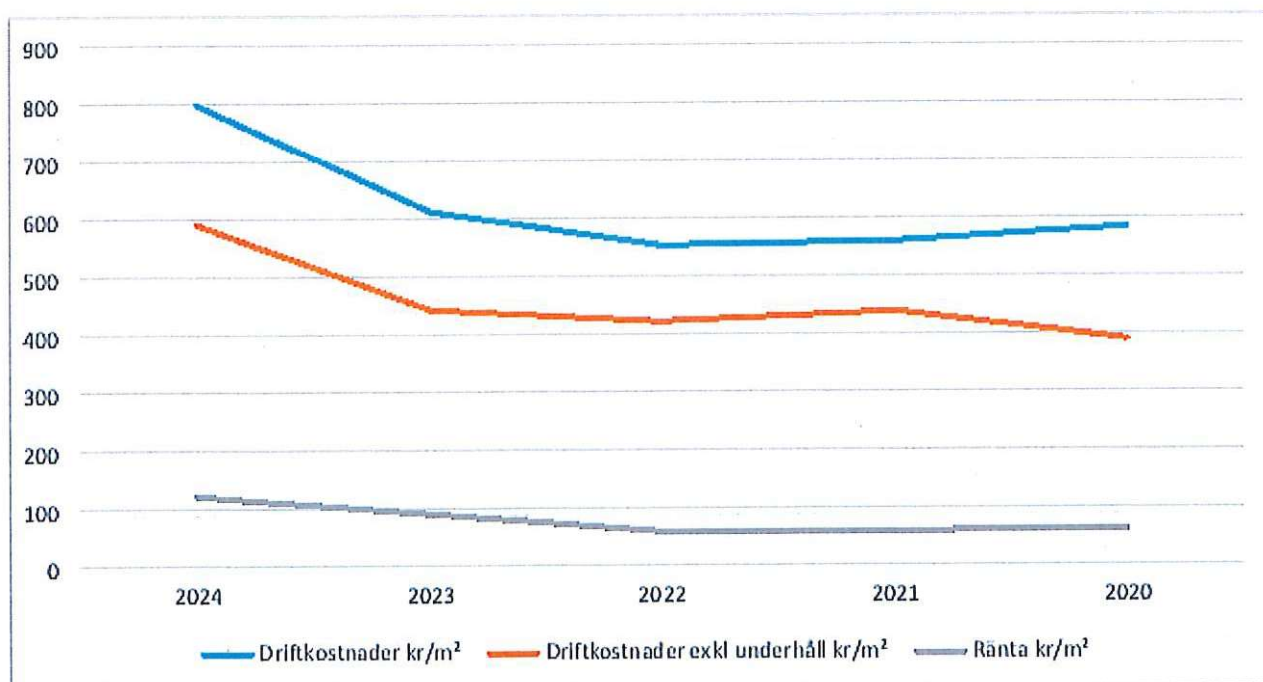
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                      | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                                                     | 4 343  | 4 170  | 4 075  | 4 065  | 4 052  |
| Rörelsens intäkter                                                   | 4 356  | 4 165  | 4 075  | 4 065  | 4 052  |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | -616   | 313    | 669    | 644    | 544    |
| Årets resultat                                                       | -616   | 313    | 669    | 644    | 544    |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | -217   | 653    | 1 009  | 984    | 884    |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -2 077 | -772   | -416   | -378   | -316   |
| Balansomslutning                                                     | 30 091 | 31 897 | 31 555 | 32 945 | 33 750 |
| Årets kassaflöde                                                     | -1 168 | -620   | -1 062 | -475   | 1 039  |
| Soliditet %*                                                         | 30     | 30     | 30     | 26     | 24     |
| Likviditet %                                                         | 7      | 11     | 28     | 52     | 85     |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                       | 95     | 95     | 95     | 95     | 95     |
| Avgifts- hyresbortfall %                                             | 0,1    | 0,0    | 0,1    | 0,0    | 0,1    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                           | 1 010  | 966    | 944    | 942    | 940    |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 795    | 611    | 551    | 557    | 581    |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 589    | 439    | 421    | 438    | 388    |
| Energikostnad kr/kvm*                                                | 216    | 190    | 178    | 179    | 164    |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 1 339  | 1 137  | 996    | 814    | 635    |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm                               | 408    | 313    | 313    | 299    | 263    |
| Sparande kr/kvm*                                                     | 159    | 315    | 352    | 335    | 388    |
| Ränta kr/kvm                                                         | 119    | 88     | 57     | 56     | 60     |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                | 4 335  | 4 389  | 4 684  | 5 132  | 5 293  |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 4 805  | 4 865  | 5 192  | 5 689  | 5 868  |
| Räntekänslighet %*                                                   | 4,8    | 5,0    | 5,5    | 6,0    | 6,2    |

\* 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.

### Upplysning vid förlust

Årets resultat är sämre pga högre underhålls renovering och reparationer. Föreningen kommer inför kommande budget se över eventuell avgiftshöjning för att säkerställa föreningens framtida finansiering.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet          |                     |                    |                 | Fritt               |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 3 042 006       | 0                   | 0                  | 5 183 872       | 1 160 636           | 313 377        |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 |                     |                    | 0               | 0                   |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                     |                    |                 | 313 377             | -313 377       |
| Reservering underhållsfond                        |                 |                     |                    | 1 860 000       | -1 860 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 |                     |                    | -941 427        | 941 427             |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter               | 0               | 0                   |                    |                 |                     |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden               |                 |                     | 0                  |                 | 0                   |                |
| Årets resultat                                    |                 |                     |                    |                 |                     | -615 981       |
| Vid årets slut                                    | 3 042 006       | 0                   | 0                  | 6 102 445       | 555 440             | -615 981       |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                     | 1 474 013      |
| Årets resultat                          | -615 981       |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 860 000     |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 941 427        |
| <b>Summa</b>                            | <b>-60 451</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-60 451**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 4 343 239                | 4 169 676                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 12 964                   | -4 940                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>4 356 203</b>         | <b>4 164 736</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -3 654 328               | -2 783 398               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -203 316                 | -200 070                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -193 258                 | -166 738                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -399 401                 | -339 971                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-4 450 302</b>        | <b>-3 490 176</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>-94 099</b>           | <b>674 560</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 1 300                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 20 743                   | 39 842                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -542 625                 | -402 325                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-521 882</b>          | <b>-361 183</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-615 981</b>          | <b>313 377</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-615 981</b>          | <b>313 377</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 28 126 545        | 28 014 858        |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    |        | 0                 | 511 086           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>28 126 545</b> | <b>28 525 944</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 12 | 65 000            | 65 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>65 000</b>     | <b>65 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>28 191 545</b> | <b>28 590 944</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 13 | -6 917            | -6 917            |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 362 398           | 865 478           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 174 110           | 165 785           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>529 591</b>    | <b>1 024 346</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 1 114 123         | 2 281 966         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 114 123</b>  | <b>2 281 966</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 643 714</b>  | <b>3 306 312</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>29 835 259</b> | <b>31 897 256</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 3 042 006         | 3 042 006         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 6 102 445         | 5 183 872         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>9 144 451</b>  | <b>8 225 878</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 555 440           | 1 160 636         |
| Årets resultat                               |        | -615 981          | 313 377           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-60 541</b>    | <b>1 474 013</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>9 083 910</b>  | <b>9 699 891</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 8 044 000         | 3 085 305         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>8 044 000</b>  | <b>3 085 305</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 11 715 611        | 16 918 666        |
| Leverantörsskulder                           | Not 18 | 407 488           | 1 418 327         |
| Skatteskulder                                | Not 19 | 9 359             | 2 200             |
| Övriga skulder                               | Not 20 | 37 210            | 36 263            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 537 681           | 736 603           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>12 707 348</b> | <b>19 112 058</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>29 835 259</b> | <b>31 897 256</b> |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2024/2024       | 2023/2023         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                 |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | -94 099         | 674 560           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                 |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 399 401         | 339 971           |
|                                                                                     | <b>305 301</b>  | <b>1 014 531</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 20 743          | 41 142            |
| Erlagd ränta                                                                        | -551 423        | -378 735          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-225 379</b> | <b>676 937</b>    |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                 |                   |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | 494 755         | -790 877          |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | -937 316        | 1 349 194         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-667 940</b> | <b>1 235 254</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                 |                   |
| Investeringar i byggnader och mark                                                  | -766 629        | 0                 |
| Investeringar i pågående byggnation                                                 | 511 086         | -511 086          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-255 543</b> | <b>-511 086</b>   |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                 |                   |
| Amortering av lån                                                                   | -244 360        | -1 344 360        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-244 360</b> | <b>-1 344 360</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                 |                   |
| Årets kassaflöde                                                                    | -1 167 843      | -620 192          |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 2 281 966       | 2 902 158         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 1 114 123       | 2 281 966         |
| Kassa och Bank BR                                                                   | 1 114 123       | 2 281 966         |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar          | Avskrivningsprincip | Antal år |
|--------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                      | Linjär              | 100      |
| Markanläggningar (p-platser)   | Linjär              | 20       |
| Markanläggningar (laddstolpar) | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 3 703 128                | 3 526 644                |
| Hyrer, lokaler                         | 8 820                    | 8 640                    |
| Hyrer, garage                          | 91 800                   | 105 300                  |
| Hyrer, p-platser                       | 57 000                   | 72 000                   |
| Hyrer, övriga                          | 720                      | 720                      |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler    | -60                      | 0                        |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage     | -1 650                   | 0                        |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser  | -4 700                   | -800                     |
| Bränsleavgifter, bostäder              | 445 152                  | 445 152                  |
| Elavgifter                             | 3 771                    | 0                        |
| Övriga avgifter                        | 700                      | 0                        |
| Övriga ersättningar                    | 38 558                   | 12 022                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0                        | -2                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>4 343 239</b>         | <b>4 169 676</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 12 964                   | -4 940                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>12 964</b>            | <b>-4 940</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -941 427                 | -782 833                 |
| Reparationer                         | -635 179                 | -213 305                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -98 360                  | -96 187                  |
| Försäkringspremier                   | -106 835                 | -89 692                  |
| Kabel- och digital-TV                | -96 011                  | -94 889                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 100                      | 1 100                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -26 828                  | -20 247                  |
| Serviceavtal                         | -35 067                  | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -41 735                  | -49 388                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -79 419                  | -83 666                  |
| Förbrukningsinventarier              | -82 562                  | -16 775                  |
| Vatten                               | -157 509                 | -129 246                 |
| Fastighetsel                         | -256 020                 | -229 676                 |
| Uppvärmning                          | -570 116                 | -507 858                 |
| Sophantering och återvinning         | -79 936                  | -115 844                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -447 424                 | -354 892                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-3 654 328</b>        | <b>-2 783 398</b>        |



## Not 5 Övriga externa kostnader

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -120 511                 | -117 141                 |
| IT-kostnader                               | -7 017                   | -5 749                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -22 875                  | -12 500                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -28 782                  | -43 643                  |
| Kreditupplysningar                         | 0                        | -1 260                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -5 165                   | -6 300                   |
| Kontorsmateriel                            | 0                        | -5 294                   |
| Telefon och porto                          | -11 646                  | -1 685                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -4 240                   | -4 240                   |
| Bankkostnader                              | -3 080                   | -2 258                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-203 316</b>          | <b>-200 070</b>          |

## Not 6 Personalkostnader

|                                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -77 801                  | -73 000                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -60 500                  | -48 500                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -17 846                  | -17 500                  |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 0                        | -588                     |
| Sociala kostnader                                     | -37 111                  | -27 150                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-193 258</b>          | <b>-166 738</b>          |

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

|                                                                                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -335 508                 | -335 508                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -63 892                  | -4 463                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-399 401</b>          | <b>-339 971</b>          |

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

|                                                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 1 300                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                 | <b>1 300</b>             |

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 16 485                   | 20 441                   |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 2 070                    | 17 552                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 47                       | 0                        |
| Övriga ränteintäkter                                          | 2 141                    | 1 849                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>20 743</b>            | <b>39 842</b>            |

# Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -542 625                 | -402 325                 |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-542 625</b>          | <b>-402 325</b>          |

# Not 11 Byggnader och mark

## Anskaffningsvärden

|                                               | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 47 083 000        | 47 083 000        |
| Mark                                          | 1 145 000         | 1 145 000         |
| Tillkommande utgifter                         | 220 200           | 220 200           |
| Markanläggning                                | 89 250            | 89 250            |
|                                               | <b>48 537 450</b> | <b>48 537 450</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                   |                   |
| Markanläggning                                | 511 087           |                   |
| Pågående ny , installationer                  | 0                 | 511 086           |
|                                               | <b>511 087</b>    | <b>511 086</b>    |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>49 048 537</b> | <b>49 048 537</b> |

## Akkumulerade avskrivningar enligt plan

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 20 213 148        | 19 877 639        |
| Tillkommande utgifter                                  | 220 200           | 220 010           |
| Markanläggningar                                       | 89 243            | 84 781            |
|                                                        | <b>20 522 591</b> | <b>20 182 430</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -335 508          | -335 508          |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | 0                 | 0                 |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -63 886           | -4 463            |
|                                                        | <b>-399 394</b>   | <b>-339 971</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>20 921 985</b> | <b>19 842 459</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>28 126 545</b> | <b>28 525 944</b> |

## Varav

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 26 534 343 | 26 869 582 |
| Mark                  | 1 145 000  | 1 145 000  |
| Tillkommande utgifter | 0          | 0          |
| Markanläggningar      | 702 743    | 4 469      |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 41 200 000 | 41 200 000 |
| Lokaler  | 1 197 000  | 1 197 000  |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |            |            |
|------------------------|------------|------------|
| <i>varav byggnader</i> | 42 397 000 | 42 397 000 |
| <i>varav mark</i>      | 33 501 000 | 33 501 000 |
|                        | 8 896 000  | 8 896 000  |

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 65 000        | 65 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>65 000</b> | <b>65 000</b> |

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | -6 917        | -6 917        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>-6 917</b> | <b>-6 917</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 106 856        | 98 850         |
| Andra kortfristiga fordringar  | 255 542        | 766 628        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>362 398</b> | <b>865 478</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 119 653        | 106 835        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 30 128         | 29 285         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 24 329         | 24 061         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0              | 5 604          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>174 110</b> | <b>165 785</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 67 198           | 65 128           |
| Transaktionskonto           | 1 046 925        | 2 216 838        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 114 123</b> | <b>2 281 966</b> |

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 19 759 611       | 20 003 971       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -11 471 251      | -16 918 666      |
| Nästa års amortering                                             | -244 360         |                  |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>8 044 000</b> | <b>3 085 305</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,97%      | 2025-03-30          | 3 122 557,00         | 0,00                    | 37 252,00          | 3 085 305,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,16%      | 2025-09-01          | 4 504 514,00         | 0,00                    | 57 488,00          | 4 447 026,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,86%      | 2025-10-30          | 4 332 900,00         | 0,00                    | 149 620,00         | 4 183 280,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,84%      | 2028-09-01          | 8 044 000,00         | 0,00                    | 0,00               | 8 044 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>20 003 971,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>244 360,00</b>  | <b>19 759 611,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 3 lån som därför klassificeras som en kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 244 360kr på långfristiga lån varför den del av skuld betraktas som en kortfristig skuld.

## Not 18 Leverantörsskulder

|                                      | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Leverantörsskulder                   | 377 600        | 96 739           |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 29 888         | 1 321 588        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>407 488</b> | <b>1 418 327</b> |

## Not 19 Skatteskulder

|                            | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Skatteskulder              | 9 359        | 2 200        |
| <b>Summa skatteskulder</b> | <b>9 359</b> | <b>2 200</b> |

## Not 20 Övriga skulder

|                                    | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 36 262        | 36 262        |
| Skuld för moms                     | 943           | 0             |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 5             | 1             |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>37 210</b> | <b>36 263</b> |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 41 838         | 30 738         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 48 724         | 57 523         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 4 131          | 4 283          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0              | 85 974         |
| Upplupna elkostnader                                      | 24 447         | 22 608         |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 12 951         | 11 392         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 61 892         | 71 126         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 0              | 3 281          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 18 500         | 12 500         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 110 900        | 102 900        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 157            | 4 038          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 214 140        | 330 241        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>537 681</b> | <b>736 603</b> |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar        | 31 764 000        | 31 764 000        |

Föreningen har inte identifierat några eventuella förpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Ort och datum



Lars Lindström



Henrik Örtengren



Kristina Brunner



Maryam Shirkhan



Dolwai Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats



Theodor Lönnman  
Borevision AB



Mufida Khalid Mustafa  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557541353877

## Document

skannat\_rb99msk\_2025-03-12-13-00-50

Main document

22 pages

Initiated on 2025-03-12 13:06:36 CET (+0100) by Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2025-03-20 10:32:58 CET (+0100)

## Signatories

|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>Maryam Shirkhan (MS)</div><div>Riksbyggen</div><div>maryam.shirkhan@riksbyggen.se</div></div> <div><div>Maryam Shirkhan</div><div></div><div>Signed 2025-03-12 13:15:25 CET (+0100)</div></div> | <div><div>Lars Lindström (LL)</div><div>Brf Konstnären</div><div>lars.lindstrom19@outlook.com</div></div> <div><div>L. Lindström</div><div></div><div>Signed 2025-03-12 15:13:07 CET (+0100)</div></div>     |
| <div><div>Henrik Örtengren (HÖ)</div><div>Brf Konstnären</div><div>henrik.orten@gmail.com</div></div> <div><div>H. Örtengren</div><div></div><div>Signed 2025-03-12 15:40:05 CET (+0100)</div></div>      | <div><div>Kristina Brunner (KB)</div><div>althorn1@hotmail.com</div></div> <div><div>K Brunner</div><div></div><div>Signed 2025-03-13 19:02:37 CET (+0100)</div></div>                                       |
| <div><div>Dolwai Hellberg (DH)</div><div>Brf Konstnären</div><div>dolle70.dh@gmail.com</div></div> <div><div>Dolwai Hellberg</div><div></div><div>Signed 2025-03-12 16:15:47 CET (+0100)</div></div>      | <div><div>Theodor Lönnman (TL)</div><div>Borevision AB</div><div>theodor.lonnman@borevision.se</div></div> <div><div>Theodor Lönnman</div><div></div><div>Signed 2025-03-20 10:32:58 CET (+0100)</div></div> |



# Verification

Transaction 09222115557541353877

Mufida Khalid <(MK<)

Brf Konstnären

*mufida.khalid@abf.se*



*Signed 2025-03-18 10:57:37 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Konstnären, org.nr. 716412-5218

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Konstnären 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Konstnären för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 betryggande 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, eller
- 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 revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella 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.

Örebro

Digitalt signerad av



Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB



Mufida Khalid Mustafa  
Av föreningen vald revisor

# Verification

Transaction 09222115557541355986

## Document

### Brf Konstnären RB 2024

Main document

2 pages

*Initiated on 2025-03-12 13:09:11 CET (+0100) by Maryam*

*Shirkhan (MS)*

*Finalised on 2025-03-20 10:35:39 CET (+0100)*

## Initiator

### Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

*maryam.shirkhan@riksbyggen.se*

## Signatories

### Mufida Khalid (MK)

Brf konstnären

*mufida.khalid@abf.se*



*Signed 2025-03-12 13:11:46 CET (+0100)*

### Theodor Lönnman (TL)

Borevision AB

*theodor.lonnman@borevision.se*



*Signed 2025-03-20 10:35:39 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 förutbetald 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 förutbetald 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.

### **Arsredovisning**

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 planenliga 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.

# BRF Västeråshus 36

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Västeråshus 36 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](http://www.riksbyggen.se)

