

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Västmanland
Org nr: 746000-0990





Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Västmanland 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-03-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-01-31.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras annars i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 177% till 248%.

I resultatet ingår avskrivningar med 158 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -283 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Västmanland 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 35 lägenheter och 2 lokaler uppförd. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adress är Bragegatan 1, Dalslandsgatan 9 och Smålandsgatan 16 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	25 st
2 rum och kök	9 st
3 rum och kök	1 st

Dessutom tillkommer

Lokaler	2 st
---------	------

Total tomtarea	905 m ²
Total bostadsarea	1 476 m ²
Total lokalarea	56 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 56m²



Årets taxeringsvärde	19 681 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 681 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Cykelauffär	36	2028-02-29
Klädauffär	36	2025-01-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,5 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Skåne. 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.

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 22 tkr och planerat underhåll för 421 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 m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 522 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 341 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 522 tkr (341 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stammar för el och vatten	1985
Balkongrenovering	2000
Installation av bredband	2003
Takrenovering	2003
Relining	2006
Fasadrenovering	2010
Säkerhetsdörrar	2013
Väggar i trapphus	2016
Filmning rör och genomgång bottenplatta	2019
Byte av bärande balk	2019
Anslutning gemensam fiber (Internet, tv, telefoni) Com Hem	2019
Målning trappuppgång	2020
Relining bottenplatta	2021
Målning trapphus och tvättstuga	2021
Tvättmaskin	2022
Relining	2022
Dränering	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Dränering	421 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Fogelström	Ordförande	2025
Velko Parapanov	Ledamot	2025
Henrik Petersson	Ledamot	2025
Axel Carlson	Ledamot	2025
Alexander Gyllenstierna	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fanitza Ignea	Suppleant	2025
Frida Asterhall	Suppleant	2025
Hedda Bengtsson	Suppleant	2025
Sofia Uhrbom	Suppleant	2025
Veronika Falkfält	Suppleant	2025
Ylva Norblad	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 761 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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 35 st bostadsrätter. Föreningen har inga hyresrätter.

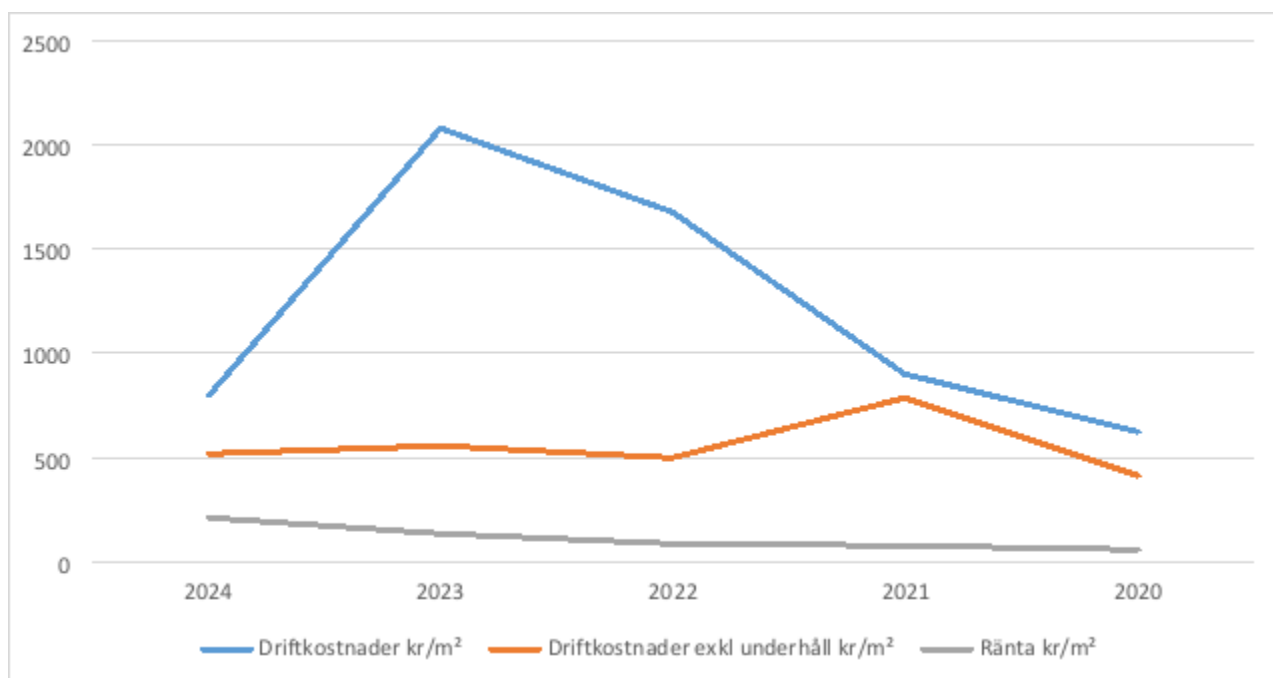


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 606	1 379	1 404	1 390	1 393
Resultat efter finansiella poster*	-441	-2 456	-1 772	-304	-16
Årets resultat	-441	-2 456	-1 772	-304	-16
Resultat exkl avskrivningar	-283	-2 298	-1 614	-146	142
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-805	-3 106	-2 247	-767	-477
Balansomslutning	7 884	9 867	7 599	9 637	7 938
Soliditet %*	neg	neg	neg	9	14
Likviditet %	44	66	215	115	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	93	80	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 019	920	889	889	889
Driftkostnader kr/kvm	782	2 074	1 678	898	617
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	508	550	492	780	409
Energikostnad kr/kvm*	330	317	273	253	254
Underhållsfond kr/kvm	66	0	59	832	544
Reservering till underhållsfond kr/kvm	341	527	413	405	404
Sparande kr/kvm*	90	24	133	22	300
Ränta kr/kvm	212	130	87	71	56
Skuldsättning kr/kvm*	7 301	7 428	5 314	5 419	4 201
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 578	7 710	5 515	5 624	4 361
Räntekänslighet %*	7,4	8,4	6,2	6,3	4,9

* 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

För att säkerställa föreningens framtida åtaganden har man som plan att se över samtliga leverantörskostnader, räntekostnader och amorteringar för att försöka hålla nere kostnader så gott som möjligt. Man kommer att se över underhållsplanen för att avgöra om huruvida det underhåll som ska göras är nödvändigt så tätt inpå tiden. Alternativt kommer föreningen att höja årsavgifterna så att intäkterna skall kunna täcka kostnaderna.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 000	4 033 600	0	-5 023 504	-2 455 971
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 455 971	2 455 971
Reservering underhållsfond			522 000	-522 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-420 767	420 767	
Årets resultat					-441 338
Vid årets slut	62 000	4 033 600	101 233	-7 580 709	-441 338

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 479 476
Årets resultat	-441 338
Årets fondreservering enligt stadgarna	-522 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	420 767
Summa	-8 022 047

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 8 022 047
--	--------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 606 453	1 454 769
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	7 196
Summa rörelseintäkter		1 606 633	1 461 965
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 212 892	-3 177 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 479	-143 338
Personalkostnader	Not 6	-181 271	-177 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 895	-157 895
Summa rörelsekostnader		-1 722 537	-3 655 977
Rörelseresultat		-115 905	-2 194 012
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	350
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	173	1 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-325 607	-263 573
Summa finansiella poster		-325 434	-261 959
Resultat efter finansiella poster		-441 338	-2 455 971
Årets resultat		-441 338	-2 455 971



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 088 238	6 246 133
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 088 238	6 246 133
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	17 500	17 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 500	17 500
Summa anläggningstillgångar		6 105 738	6 263 633
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	-60
Övriga fordringar	Not 13	6 596	6 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	60 475	72 848
Summa kortfristiga fordringar		67 071	79 232
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 711 493	3 524 032
Summa kassa och bank		1 711 493	3 524 032
Summa omsättningstillgångar		1 778 564	3 603 264
Summa tillgångar		7 884 302	9 866 898



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 000	62 000
Uppskrivningsfond		4 033 600	4 033 600
Fond för yttre underhåll		101 233	0
Summa bundet eget kapital		4 196 833	4 095 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 580 708	-5 023 505
Årets resultat		-441 338	-2 455 971
Summa fritt eget kapital		-8 022 047	-7 479 476
Summa eget kapital		-3 825 214	-3 383 876
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 659 209	7 819 709
Summa långfristiga skulder		7 659 209	7 819 709
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 526 500	3 560 500
Leverantörsskulder	Not 17	162 013	1 568 861
Skatteskulder		6 757	5 667
Övriga skulder	Not 18	1 912	60 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	353 125	235 348
Summa kortfristiga skulder		4 050 307	5 431 064
Summa eget kapital och skulder		7 884 302	9 866 898



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-115 905	-2 194 012
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	157 895	157 895
	41 991	-2 036 117
Erhållen ränta	173	1 614
Erlagd ränta	-326 135	-248 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-283 971	-2 282 900
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	12 161	1 734
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 346 229	1 468 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 618 039	-812 255
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-194 500	-160 500
Upptagna lån	0	3 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-194 500	3 239 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 812 539	2 427 245
Likvida medel vid årets början	3 524 032	1 096 787
Likvida medel vid årets slut	1 711 493	3 524 032

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	-
Maskiner och inventarier	Linjär	-
Relining	Linjär	20
Standardförbättringar, övrigt	Linjär	22
Säkerhetsdörrar	Linjär	45
Fasadrenovering	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	1 123 572	976 956
Hyror, lokaler	88 282	84 180
Bränsleavgifter, bostäder	315 888	315 888
Kabel-tv-avgifter	65 100	65 100
Debiterad fastighetsskatt-	2 256	2 256
Övriga avgifter	270	0
Övriga ersättningar	11 091	10 401
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-12
Summa nettoomsättning	1 606 453	1 454 769

*I årsavgiften ingår vatten. Våmetillägg och bredband betalas separate,

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	180	7 196
Summa övriga rörelseintäkter	180	7 196

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-420 767	-2 334 375
Reparationer	-21 861	-62 211
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-61 860	-60 425
Försäkringspremier	-27 935	-23 279
Kabel- och digital-TV	-71 224	-70 749
Återbäring från Riksbyggen	300	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 459	-3 227
Serviceavtal	-12 375	-16 645
Obligatoriska besiktningar	-25 374	-48 971
Förbrukningsinventarier	-14 544	0
Vatten	-125 662	-104 201
Fastighetsel	-47 456	-43 871
Uppvärmning	-331 837	-336 857
Sophantering och återvinning	-19 085	-32 825
Förvaltningsarvode drift	-21 751	-41 350
Summa driftskostnader	-1 212 892	-3 177 187

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-92 418	-91 549
Arvode, yrkesrevisorer	-25 250	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-27 399	-9 282
Kreditupplysningar	-2 441	-2 330
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 496	-8 295
Kontorsmateriel	-3 563	-2 713
Medlems- och föreningsavgifter	-1 470	-1 470
Serviceavgifter	-7 410	-7 410
Bankkostnader	-3 034	-2 790
Summa övriga externa kostnader	-170 479	-143 338

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-38 324	-38 324
Styrelsearvoden	-88 200	-78 748
Sammanträdesarvoden	-15 000	-23 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	5 000
Pensionskostnader	0	-1 640
Sociala kostnader	-39 747	-40 645
Summa personalkostnader	-181 271	-177 557

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-157 895	-157 895
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-157 895	-157 895

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 097
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	0
Övriga ränteintäkter	152	167
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	173	1 264

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-324 829	-199 838
Övriga räntekostnader	-778	0
Övriga finansiella kostnader	0	-63 735
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-325 607	-263 573

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	312 600	312 600
Mark	4 148 000	4 148 000
Tillkommande utgifter	5 202 116	5 202 116
	9 662 716	9 662 716
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 662 716	9 662 716

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-312 600	-312 600
Tillkommande utgifter	-3 103 983	-2 946 087
	-3 416 582	-3 258 687

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-157 895	-157 895
	-157 895	-157 895

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-3 574 478 -3 416 582****Restvärde enligt plan vid årets slut****6 088 238 6 246 133****Varav**

Byggnader	0	0
Mark	4 148 000	4 148 000
Tillkommande utgifter	1 940 238	2 098 133

Taxeringsvärden

Bostäder	19 200 000	19 200 000
Lokaler	481 000	481 000

Totalt taxeringsvärde**19 681 000 19 681 000***varav byggnader* 12 564 000 12 564 000*varav mark* 7 117 000 7 117 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	137 644	137 644
	137 644	137 644
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	137 644	137 644
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-137 644	-137 664
	-137 644	-137 664
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 35 st á 500 kr/st	17 500	17 500
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	17 500	17 500

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 596	6 444
Summa övriga fordringar	6 596	6 444

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 287	27 935
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	21 285
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 636	17 748
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 552	5 880
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 475	72 848

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto	76 508	76 508
Transaktionskonto	1 634 985	3 447 525
Summa kassa och bank	1 711 493	3 524 032



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	11 185 709	11 380 209
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 366 000	-3 400 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-160 500	-160 500
Långfristig skuld vid årets slut	7 659 209	7 819 709

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,56%	2025-04-28	3 400 000,00	0,00	34 000,00	3 366 000,00
STADSHYPOTEK	3,91%	2027-12-01	1 955 000,00	0,00	57 500,00	1 897 500,00
SWEDBANK	1,65%	2031-04-25	6 025 209,00	0,00	103 000,00	5 922 209,00
Summa			11 380 209,00	0,00	194 500,00	11 185 709,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 3 366 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.
Amortering kommer att ske enligt plan med 160 500 kr. Föreningen räknar med att amortera 160 500 kr per år under kommande fem år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	151 100	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	10 913	1 568 861
Summa leverantörsskulder	162 013	1 568 861

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	156	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1 756	60 688
Summa övriga skulder	1 912	60 688



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	11 274	11 274
Upplupna sociala avgifter	31 254	3 542
Upplupna räntekostnader	30 255	30 783
Upplupna elkostnader	4 260	3 832
Upplupna värmekostnader	42 692	47 951
Upplupna kostnader för renhållning	1 156	1 359
Upplupna revisionsarvoden	22 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	103 200	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 034	118 607
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	353 125	235 348

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 915 000	11 915 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Malmö

David Fogelström

Henrik Petersson

Velko Parapanov

Alexander Gyllenstierna

Axel Carlson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Västmanland, org.nr 746000-0990.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Västmanland för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Malmö, den dag som framgår av digital signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor