

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Västeråshus 19
Org nr: 778000-4953



KALLELSE OCH DAGORDNING ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 19

Tid: **Tisdagen den 26 Maj 2020 kl. 18.30**

Lokal: **Ansgarskyrkan**

***Styrelsen önskar endast en deltagare per lägenhet p.g.a Covid-19
samt informerar om att ingen förtäring kommer att erbjudas.***

- 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.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på 2 år respektive 1 år.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer samt revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- 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.

Medlemsvinst

RBF Västeråshus 19 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 2 600 kronor i återbäring samt 8 592 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus 19 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-08-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26. Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre föregående år främst p.g.a. högre intäkter samt lägre underhållskostnader. Årets resultat är betydligt bättre än budget. Föreningens likviditet har under året förändrats från 372% till 473%. Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,16 % av föreningens nettoomsättning.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 131 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 012 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Krysshammaren 8, Pettersberg 1 samt Stenriket 7 i Västerås kommun. På fastigheterna finns nio byggnader med 178 lägenheter med en bostadsyta om 12 373 kvm, 1 bostadsrättslokal med en lokalyta om 243 kvm samt 5 uthyrningslokaler med en lokalyta om 174 kvm. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Jakobsgatan 33-37 samt 44-54 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
13	12	61	68	18	6	178

Dessutom tillkommer

Brf lokal	Lokaler	Garage	P-platser
1	5	47	52

Total tomtarea	40 089 m ²
Total bostadsarea	12 383 m ²
Total lokalarea	417 m ²

Årets taxeringsvärde	86 278 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	82 269 000 kr 

Riksbyggens kontor i Västerås 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

Avtal	Leverantör
Elavtal	Mälarenergi
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Bevaknings- och störningsjour	Nokas
Hisservice	Kone AB
Kabel-Tv	Bild AT Se AB
Avfall	Vafab

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 206 tkr och planerat underhåll för 3 546 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. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2019. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 63 241 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 108 tkr (170 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 031 tkr (164 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reserveringen till underhållsfonden i nivå med den genomsnittliga underhållskostnaden. *hw*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadrenovering	2017
Garagebyggnad	2016
Byte glasfasad 54:ans trapphus	2014
Anläggning gång- och cykelväg	2013
Kompl installation Mälarenergi Stadsnät	2012
Utbyte dörrar och kulvert	2011
Utbyte fönster och ventilation	2007-2008
Ny undercentral	2005
Ny ytterbelysning	2004
Installation bredbandvia Mälarenergis stadsnät	2002
Stambyte och badrumsrenovering	1999-2000

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Dränering och extra isolering, påbörjat 2018	3 545 696 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Ljung	Ordförande	2021
Joel Vikner	Vice ordförande	2020
Gerd Åman	Sekreterare	2021
Ing-Britt Johansson	Ledamot	2020
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Dahlberg	Suppleant	2020
Daniel Eriksson	Suppleant	2021
Karin Ling	Suppleant	2021
Bengt-Åke Stengård	Suppleant	2020
Emma Svensson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tatiana Krjutjkova	Förtroendevald revisor	2020
Carina Wijkmärk	Förtroendevald revisor	2020
Heléne Maijgren	BoRevision AB	2020
Mattias Kallsäby	Revisorssuppleant	2020
Gejje Johansson	Revisorssuppleant	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ekaterina Bozeva		2020
Bengt Hjalmarsson		2020
Barbro von Sicard		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

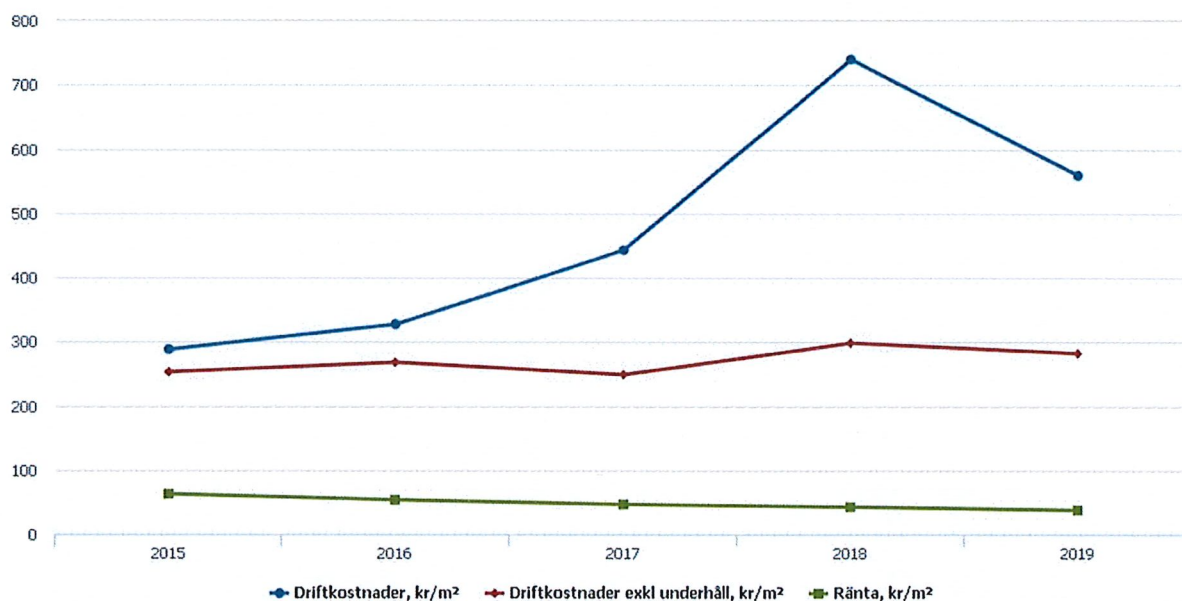
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 228 personer. Under året har 17 medlemmar tillkommit samtidigt som 19 medlemmar har avgått. På bokslutsdagen uppgår antalet medlemmar till 226 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2 % från och med 2020-01-01. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.). 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 223	10 049	9 823	9 631	9 283
Årets resultat	-119	-2 531	1 137	2 165	2 353
Resultat exklusive avskrivningar	1 012	-1 442	2 227	3 291	3 438
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 019	-2 532	137	2 541	2 688
Balansomslutning	34 650	36 387	40 409	38 024	35 963
Soliditet %	30	29	33	32	27
Likviditet %	473	372	348	422	357
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	605	593	576	564	548
Bränsletillägg, kr/m ²	161	161	158	158	150
Driftkostnader, kr/m ²	558	740	443	327	288
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	281	298	249	268	253
Ränta, kr/m ²	38	43	47	54	63
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	179	213	134
Lån, kr/m ²	1 753	1 786	1 802	1 837	1 862



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. [WV](#)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 101 466	0	12 043 317	-2 531 359
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 531 359	2 531 359
Reservering underhållsfond		2 031 000	-2 031 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 031 000	2 031 000	
Årets resultat				-118 735
Vid årets slut	1 101 466	0	9 511 958	-118 735

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 511 958
Årets resultat	-118 735
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 031 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 031 000
Summa	9 393 223

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	9 393 223
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 223 185	10 049 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86 905	100 703
Summa rörelseintäkter		10 310 090	10 149 920
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 140 608	-9 468 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-427 089	-351 846
Personalkostnader	Not 6	-1 280 008	-1 280 391
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 130 654	-1 089 029
Summa rörelsekostnader		-9 978 359	-12 189 528
Rörelseresultat		331 731	-2 039 608
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 592	29 945
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	29 495	35 326
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-488 553	-557 021
Summa finansiella poster		-450 466	-491 751
Resultat efter finansiella poster		-118 735	-2 531 359
Årets resultat		-118 735	-2 531 359 <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 815 002	23 904 034
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	790 875	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 605 877	23 904 034
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	89 500	89 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		89 500	89 500
Summa anläggningstillgångar		23 695 381	23 993 534
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	4 990	6 840
Övriga fordringar	Not 16	168 338	149 115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	127 017	291 997
Summa kortfristiga fordringar		300 345	447 952
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	10 653 846	11 945 461
Summa kassa och bank		10 653 846	11 945 461
Summa omsättningstillgångar		10 954 191	12 393 413
Summa tillgångar		34 649 572	36 386 948

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 101 466	1 101 466
Summa bundet eget kapital	1 101 466	1 101 466
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	9 511 958	12 043 317
Årets resultat	-118 735	-2 531 359
Summa fritt eget kapital	9 393 223	9 511 958
Summa eget kapital	10 494 689	10 613 424
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	21 840 029
Summa långfristiga skulder	21 840 029	22 442 666
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	592 068
Leverantörsskulder	Not 20	97 015
Skatteskulder	Not 21	500
Övriga skulder	Not 22	157 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 468 178
Summa kortfristiga skulder	2 314 854	3 330 858
Summa eget kapital och skulder	34 649 572	36 386 948

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	50
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	20-40
Maskiner	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 487 268	7 340 502
Årsavgifter, lokaler	271 416	266 088
Hyror, lokaler	118 816	115 900
Hyror, garage	276 297	270 408
Hyror, p-platser	189 192	77 446
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 076	-5 904
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-465	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-112 187	-10 754
Rabatter	0	-393
Bränsleavgifter, bostäder	1 994 844	1 994 844
Elavgifter	1 080	1 080
Summa nettoomsättning	10 223 185	10 049 217

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	0	300
Övriga ersättningar	49 838	57 406
Fakturerade kostnader	2 150	1 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	2
Övriga rörelseintäkter	34 409	41 196
Försäkringsersättningar	513	0
Summa övriga rörelseintäkter	86 905	100 703

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-3 545 696	-5 776 455
Reparationer	-206 191	-313 839
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-287 886	-266 676
Försäkringspremier	-176 917	-166 565
Kabel- och digital-TV	-271 940	-223 069
Återbäring från Riksbyggen	2 600	2 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 709	0
Serviceavtal	-6 738	-10 443
Sotning	-7 463	-1 789
Obligatoriska besiktningar	-157 294	-8 845
Bevakningskostnader	-6 404	-12 275
Snö- och halkbekämpning	-3 902	-4 160
Ersättningar till hyresgäster	0	-18 814
Förbrukningsinventarier	-45 459	-55 495
Fordons- och maskinkostnader	-23 515	-22 835
Vatten	-301 256	-297 924
Fastighetsel	-228 578	-233 048
Uppvärmning	-1 457 530	-1 682 354
Sophantering och återvinning	-345 035	-317 460
Förvaltningsarvode drift	-68 695	-58 342
Summa driftkostnader	-7 140 608	-9 468 262

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-211 013	-189 651
Lokalkostnader	0	-3 650
IT-kostnader	-67 553	-13 340
Övriga riskkostnader	0	-3 000
Arvode, yrkesrevisorer	-18 375	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-31 520	-13 993
Kreditupplysningar	-8 538	-333
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 350	-39 741
Representation	0	-35
Kontorsmateriel	-14 633	-20 861
Telefon och porto	-25 687	-18 344
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-30
Medlems- och föreningsavgifter	-21 594	-21 008
Bankkostnader	-2 450	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	0	-7 596
Övriga externa kostnader	-377	-2 715
Summa övriga externa kostnader	-427 089	-351 846

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-599 631	-585 704
Uttagsskatt	-209 938	-198 410
Styrelsearvoden	-79 000	-81 414
Sammanträdesarvoden	-79 022	-38 556
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-48 729	-81 722
Övriga kostnadsersättningar	-2 291	-8 452
Pensionskostnader	-28 614	-28 458
Övriga personalkostnader	-9 334	-12 357
Sociala kostnader	-223 448	-245 319
Summa personalkostnader	-1 280 008	-1 280 391

Föreningen har haft 2 anställda under räkenskapsåret

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-550 546	-550 546
Avskrivning Markanläggningar	-86 314	-86 314
Avskrivningar tillkommande utgifter	-452 169	-452 169
Avskrivning Maskiner och inventarier	-41 625	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 130 654	-1 089 029

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	21 353
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 592	8 592
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 592	29 945

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 296	35 173
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	199	153
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 495	35 326

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-486 057	-555 180
Övriga räntekostnader	-2 496	-1 211
Övriga finansiella kostnader	0	-630
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-488 553	-557 021

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 527 287	27 527 287
Mark	539 000	539 000
Standardförbättringar	15 909 209	15 909 209
Anslutningsavgifter	1 997 372	1 997 372
Markanläggning*	2 213 783	2 213 783
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 186 651	48 186 651
<i>* Garagebyggnaden ingår</i>		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 033 862	-16 483 316
Anslutningsavgifter	-1 997 372	-1 997 372
Standardförbättringar	-4 640 319	-4 188 150
Markanläggningar*	-611 067	-524 753
	-24 282 620	-23 193 591
<i>* Garagebyggnaden ingår</i>		
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-550 546	-550 546
Årets avskrivning standardförbättringar	-452 169	-452 169
Årets avskrivning markanläggningar*	-86 314	-86 314
	-1 089 029	-1 089 029
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 371 649	-24 282 620
<i>* Garagebyggnaden ingår</i>		
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 815 002	23 904 034
Varav		
Byggnader	9 942 879	10 493 425
Mark	539 000	539 000
Standardförbättringar	10 816 724	11 268 893
Markanläggningar	1 516 402	1 602 716
Taxeringsvärden		
Bostäder	82 000 000	79 400 000
Lokaler	4 278 000	2 869 000
Totalt taxeringsvärde	86 278 000	82 269 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 283 000</i>	<i>59 535 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 995 000</i>	<i>22 734 000</i>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Årets inköp		
Maskiner	832 500	0
	832 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	832 500	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Maskiner	-41 625	0
	-41 625	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-41 625	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 625	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	790 875	0

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	716 675	716 675
Installationer	95 086	95 086
	811 761	811 761
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	811 761	811 761
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-716 675	-716 675
Installationer	-95 086	-95 086
	-811 761	-811 761
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier		0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-716 675	-716 675
Installationer	-95 086	-95 086
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-811 761	-811 761
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0 

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	89 500	89 500
Summa andra långfristiga fordringar	89 500	89 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 990	4 640
Kundfordringar	0	2 200
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 990	6 840

Not 16 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	20 710
Skattekonto	168 338	128 405
Summa övriga fordringar	168 338	149 115

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	176 917
Förutbetalda driftkostnader	2 588	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 138	54 600
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 957	60 480
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 335	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 017	291 997

Not 18 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 434	924
Bankmedel	8 284 892	8 755 596
Transaktionskonto	2 367 520	3 188 941
Summa kassa och bank	10 653 846	11 945 461

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	22 432 097	22 855 858
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-592 068	-413 192
Långfristig skuld vid årets slut	21 840 029	22 442 666

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,40%	2020-01-30	3 091 726,00	0,00	33 880,00	3 057 846,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2021-04-30	2 700 000,00	0,00	72 000,00	2 628 000,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-03-01	2 764 395,00	0,00	63 188,00	2 701 207,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-12-01	3 393 172,00	0,00	48 000,00	3 345 172,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	1 519 240,00	0,00	20 000,00	1 499 240,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-09-30	1 811 522,00	0,00	60 000,00	1 751 522,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-09-30	2 309 308,00	0,00	60 000,00	2 249 308,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2024-01-30	1 991 567,00	0,00	31 477,00	1 960 090,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2027-09-30	3 274 928,00	0,00	35 216,00	3 239 712,00
Summa			22 855 858,00	0,00	423 761,00	22 432 097,00

*Senast kända räntesatser

Av den långfristiga skulden förfaller 2 368 272 kronor till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19 471 757 kronor förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 20 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	97 015	1 778 624
Summa leverantörsskulder	97 015	1 778 624

Not 21 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	500	0
Summa skatteskulder	500	0

Not 22 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	84 878	84 878
Skuld för moms	49 721	50 488
Skuld sociala avgifter och skatter	22 119	34 683
Skulder för löneavdrag	374	374
Summa övriga skulder	157 092	170 423

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	90 367	109 541
Upplupna sociala avgifter	29 945	43 262
Upplupna räntekostnader	68 980	85 974
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 237	0
Upplupna elkostnader	32 757	22 170
Upplupna vattenavgifter	48 098	25 212
Upplupna värmekostnader	308 371	165 527
Upplupna kostnader för renhållning	2 896	2 040
Upplupna revisionsarvoden	17 500	16 000
Upplupna styrelsearvoden	0	7 727
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 080	16 054
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 494	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	815 453	475 112
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 468 178	968 618

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	29 800 000	29 800 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

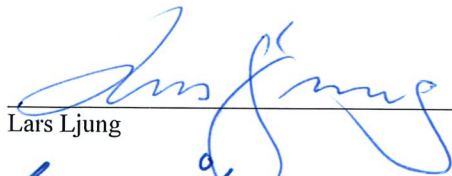
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Västerås 2020-03-30

Ort och datum



Lars Ljung



Joel Vikner



Gerd Åman

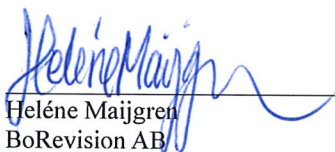


Ing-Britt Johansson



Lena Wiséen Bergström

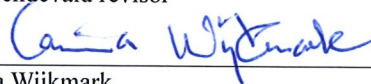
Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-15



Heléne Maijgren
BoRevision AB



Tatiana Kryuchkova
Förtroendevald revisor



Carina Wijkmark
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråshus nr 19, org.nr. 778000-4953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 19 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 Riksbyggens Brf Västeråshus nr 19 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 överträdelse 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.

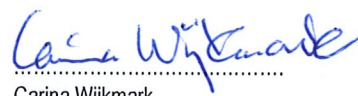
Örebro den 15/14 2020



Heléne Majgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Tatiana Kryuchkova
Av föreningen vald revisor



Carina Wijkmark
Av föreningen vald revisor

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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, driftkostnader, 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 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.

RBF Västeråshus 19

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Västeråshus 19 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

