

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Västeråshus 19
Org nr: 778000-4953



KALLELSE OCH DAGORDNING ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus 19

Tid: **Torsdagen den 3 Juni 2021**

Lokal: **Endast poströstning**

- 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.
 - *Motion gällande bildelning
 - *Information gällande övergång till DigitalTV (godkännande av fortsatt utredning) se poströstning
- 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.

Motion om bidelning till årsmötet

Behovet av parkeringsplatser ökar i vår bostadsrättsförening. I genomsnitt står en bil parkerad 22 h per dygn. Behovet av parkeringsplatser kan dämpas om vi kan erbjuda bilinnehavare att låna ut sin bil till någon som de har förtroende för.

Delningsekonomi kan lösa både utrymmes- och miljöproblem i vår bostadsrättsförening samtidigt som privatekonomin förbättras.

Att dela bil med någon genom en förening har prövats i olika former i Sverige i över 40 år. Det brukar kallas bilpool.

SAMBIL är en förening som helt enkelt förmedlar lån av bilar mellan privatpersoner. Föreningen tillhandahåller ett avtal med en skadefond som reducerar självrisker vid en eventuell olycka. Se www.sambil.se

Privatekonomiskt är det en fördel att de som äger en bil kan få betalt när de själva inte behöver den. För de som inte har en bil är det ekonomiskt fördelaktigt att låna en bil än att hyra eller köpa bil.

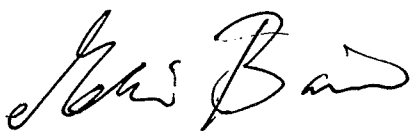
De som lånar ut sin bil skriver ett avtal med den som använder bilen. Detta avtal har SAMBIL utvecklat under 40 år. Eftersom det inte medför några "overhead"-kostnader som en ekonomisk förening kommer kostnaderna vara de lägsta.

Årsmötet föreslås besluta

att informera alla hushåll om möjligheten att dela bil

att styrelsen får i uppdrag att arrangera ett möte med SAMBIL eller någon annan bilpool i enlighet med gällande restriktioner map C19

Västerås 2021-01-30



Eric Båve

2021-02-18

Yttrande angående motion om bildelning, inlämnad av Eric Båve

Styrelsen välkomnar och ser positivt på initiativet till bildelning bland föreningens medlemmar. Det är bra ur många aspekter och något som styrelsen uppmuntrar.

Styrelsen bedömer dock att initiativet inte kan hanteras inom bostadsrättsföreningen Västeråshus 19:s regi utan bör arrangeras i särskild ordning och i en egen separat förening.

Styrelsen föreslår därför att motionären och andra engagerade medlemmar tillsammans arrangerar ett möte om frågan om bilpool. Inbjudningar kan läggas i brevlådorna alternativt anslås i trappuppgångarna.

Med ovan anförda skäl föreslår styrelsen årsmötet besluta
att avslå motionen

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
2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 653 287 kr. 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 än föregående år främst p.g.a. lägre underhållskostnader. Årets resultat är betydligt bättre än budget. Föreningens likviditet har under året förändrats från 473% till 309%. Kommande verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla ett lån som klassificeras som kortfristig skuld. Föreningens likviditet exklusive dessa 2 556 000kr i kortfristiga skulder har förändrats under året från 473% till 673%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 172 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 865 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 Folksam, Proinova. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	13
1 rum och kök	12
2 rum och kök	61
3 rum och kök	68
4 rum och kök	18
5 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	6	1 st Brf lokal samt 5 lokaler
Antal garage	47	
Antal p-platser	52	

Total tomtarea 40 089 m²

Bostäder bostadsrätt 12 383 m²

Total bostadsarea 12 383 m²

Total lokalarea 417 m²

Årets taxeringsvärde 86 278 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 86 278 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,16 % av föreningens nettoomsättning.

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

Leverantör	Avtal
Elavtal	Mälarenergi
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Bevaknings- och störningsjour	Svensk Bevakningstjänst
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 215 tkr och planerat underhåll för 366 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 60 760 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 025 tkr (164 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 8 992 tkr (726 kr/m²).

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Dränering och extra isolering	2018-2019	
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
Gemensamma utrymmen, målning	28 530
Installationer	215 000
Balkongtvätt	122 875 

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
Britt-Marie Werthén	Sekreterare	2022
Joel Vikner	Vice ordförande	2022
Åsa Fröberg	Ledamot	2021
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Eriksson	Suppleant	2021
Jonas Berglind	Suppleant	2021
Mats Blomkvist	Suppleant	2022
Mattias Kallsäby	Suppleant	2022
Emma Svensson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Heléne Maijgren	BoRevision	2021
Carina Wijkmark	Förtroendevald revisor	2021
Tatiana Krjutjkova	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustaf Raask	2021
Torvald Kylengren	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Von Sicard	2021
Ekaterina Bozeva	2021
Martin Brodahl	2021

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

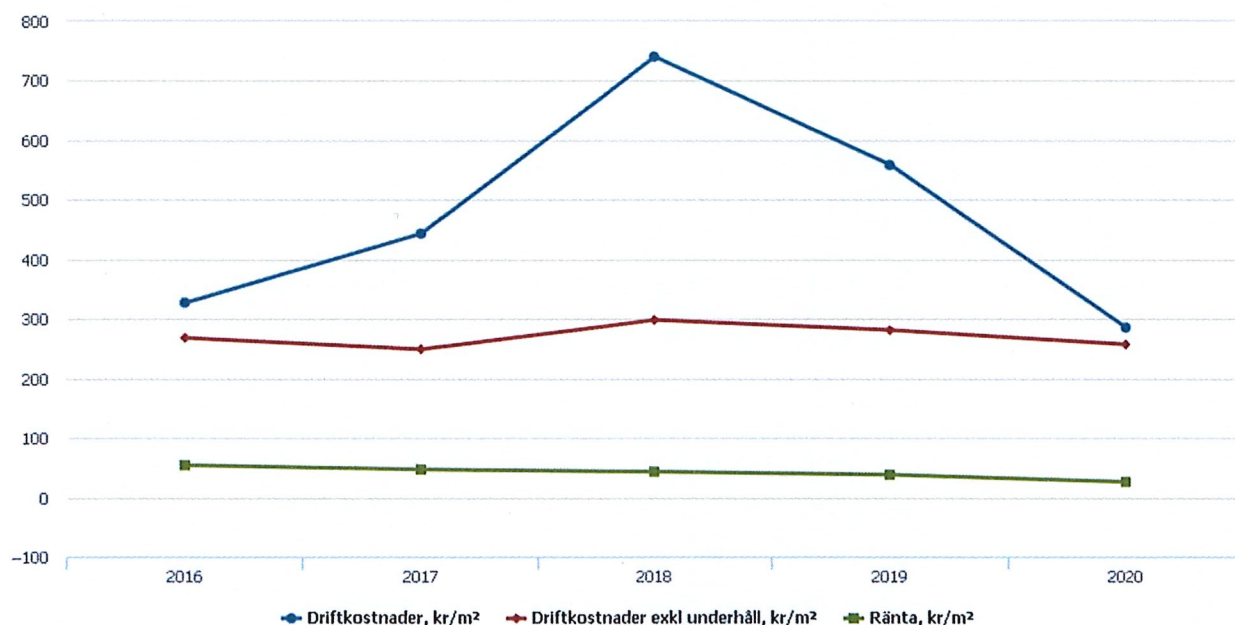
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 226 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 225 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2020-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 617 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 434	10 223	10 049	9 823	9 631
Årets resultat	3 692	-119	-2 531	1 137	2 165
Resultat exklusive avskrivningar	4 865	1 012	-1 442	2 227	3 291
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-4 127	-1 019	-2 532	137	2 541
Balansomslutning	37 838	34 650	36 387	40 409	38 024
Soliditet %	37	30	29	33	32
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	637	473	372	348	422
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	309				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	617	605	593	576	564
Bränsletillägg, kr/m ²	164	161	161	158	158
Driftkostnader, kr/m ²	285	558	740	443	327
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	257	281	298	249	268
Ränta, kr/m ²	26	38	43	47	54
Underhållsfond, kr/m ²	674	0	0	179	213
Lån, kr/m ²	1 716	1 753	1 786	1 802	1 837



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. *mw*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 101 466	0	9 511 958	-118 735
Disposition enl. årsstämmobeslut			-118 735	118 735
Reservering underhållsfond		8 992 000	-8 992 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-366 405	366 405	
Årets resultat				3 692 340
Vid årets slut	1 101 466	8 625 595	767 628	3 692 340

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 393 223
Årets resultat	3 692 340
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-8 992 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	366 405
Summa	4 459 968

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 459 968**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 434 192	10 223 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 445	86 905
Summa rörelseintäkter		10 511 637	10 310 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 651 156	-7 140 608
Övriga externa kostnader	Not 5	-452 807	-427 089
Personalkostnader	Not 6	-1 260 120	-1 280 008
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 172 279	-1 130 654
Summa rörelsekostnader		-6 536 362	-9 978 359
Rörelseresultat		3 975 275	331 731
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	26 722	8 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	25 333	29 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-334 990	-488 553
Summa finansiella poster		-282 935	-450 466
Resultat efter finansiella poster		3 692 340	-118 735
Årets resultat		3 692 340	-118 735 <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	21 725 977	22 815 002
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	707 625	790 875
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 433 602	23 605 877
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	89 500	89 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		89 500	89 500
Summa anläggningstillgångar		22 523 102	23 695 381
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	11 129	4 990
Övriga fordringar	Not 16	203 554	168 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	306 676	127 017
Summa kortfristiga fordringar		521 359	300 345
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	14 793 861	10 653 846
Summa kassa och bank		14 793 861	10 653 846
Summa omsättningstillgångar		15 315 220	10 954 191
Summa tillgångar		37 838 323	34 649 572 

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 101 466	1 101 466
Fond för yttre underhåll		8 625 595	0
Summa bundet eget kapital		9 727 061	1 101 466
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		767 628	9 511 958
Årets resultat		3 692 340	-118 735
Summa fritt eget kapital		4 459 968	9 393 223
Summa eget kapital		14 187 029	10 494 689
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	18 691 961	21 840 029
Summa långfristiga skulder		18 691 961	21 840 029
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	3 148 068	592 068
Leverantörsskulder	Not 20	290 941	97 015
Skatteskulder	Not 21	1 394	500
Övriga skulder	Not 22	139 201	157 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 379 728	1 468 178
Summa kortfristiga skulder		4 959 332	2 314 854
Summa eget kapital och skulder		37 838 323	34 649 572

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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. *mw*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 636 752	7 487 268
Årsavgifter, lokaler	271 416	271 416
Hyrer, lokaler	120 556	118 816
Hyrer, garage	281 773	276 297
Hyrer, p-platser	218 408	189 192
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 100	-3 076
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 331	-465
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-124 382	-112 187
Bränsleavgifter, bostäder	2 034 984	1 994 844
Elavgifter	1 116	1 080
Summa nettoomsättning	10 434 192	10 223 185

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	60 192	49 838
Fakturerade kostnader	2 340	2 150
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-5
Övriga rörelseintäkter	14 908	34 409
Försäkringsersättningar	0	513
Summa övriga rörelseintäkter	77 445	86 905

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-366 405	-3 545 696
Reparationer	-215 223	-206 191
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-288 780	-287 886
Försäkringspremier	-168 001	-176 917
Kabel- och digital-TV	-280 053	-271 940
Återbäring från Riksbyggen	0	2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 709
Serviceavtal	-10 620	-6 738
Sotning	-5 514	-7 463
Obligatoriska besiktningar	-10 001	-157 294
Bevakningskostnader	-17 303	-6 404
Snö- och halkbekämpning	0	-3 902
Förbrukningsinventarier	-39 057	-45 459
Fordons- och maskinkostnader	-5 651	-23 515
Vatten	-311 672	-301 256
Fastighetsel	-212 572	-228 578
Uppvärmning	-1 400 851	-1 457 530
Sophantering och återvinning	-308 669	-345 035
Förvaltningsarvode drift	-10 784	-68 695
Summa driftskostnader	-3 651 156	-7 140 608

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-244 265	-211 013
IT-kostnader	-8 120	-67 553
Arvode, yrkesrevisorer	-21 750	-18 375
Övriga förvaltningskostnader	-65 686	-31 520
Kreditupplysningar	-10 504	-8 538
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 051	-25 350
Kontorsmateriel	-10 291	-14 633
Telefon och porto	-19 392	-25 687
Medlems- och föreningsavgifter	-21 714	-21 594
Bankkostnader	-2 034	-2 450
Övriga externa kostnader	0	-377
Summa övriga externa kostnader	-452 807	-427 089

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-601 559	-599 631
Uttagsskatt	-200 646	-209 938
Styrelsearvoden	-86 450	-79 000
Sammanträdesarvoden	-111 377	-79 022
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-32 946	-48 729
Övriga kostnadsersättningar	-2 451	-2 291
Pensionskostnader	-28 513	-28 614
Övriga personalkostnader	-1 500	-9 334
Sociala kostnader	-194 679	-223 448
Summa personalkostnader	-1 260 120	-1 280 008

Föreningen har haft 2 anställda under räkenskapsåret

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-550 546	-550 546
Avskrivning Markanläggningar	-86 314	-86 314
Avskrivningar tillkommande utgifter	-452 169	-452 169
Avskrivning Maskiner och inventarier	-83 250	-41 625
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 172 279	-1 130 654 

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	26 722	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	8 592
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	26 722	8 592

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 855	29 296
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	478	199
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 333	29 495

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-329 301	-486 057
Övriga räntekostnader	-5 689	-2 496
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-334 990	-488 553

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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

*Garagebyggnaden ingår

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-17 584 407	-17 033 862
Anslutningsavgifter	-1 997 372	-1 997 372
Standardförbättringar	-5 092 484	-4 640 319
Markanläggningar*	-697 381	-611 067
	-25 371 645	-24 282 620

*Garagebyggnaden ingår

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

-25 556 340 -25 371 649

*Garagebyggnaden ingår

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	9 392 334	9 942 897
Mark	539 000	539 000
Standardförbättringar	10 364 556	10 816 724
Markanläggningar	1 430 088	1 516 402

Taxeringsvärden

Bostäder	82 000 000	82 000 000
Lokaler	4 278 000	4 278 000

Totalt taxeringsvärde

86 278 000 86 278 000

varav byggnader

60 283 000 60 283 000

varav mark

25 995 000 25 995 000 *mw*

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner	832 500	
	832 500	0
Årets anskaffningar		
Maskiner		832 500
		832 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	832 500	832 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-41 625	0
	-41 625	0
Årets avskrivningar		
Maskiner	-83 250	-41 625
	-83 250	-41 625
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	-124 875	-41 625
	-124 875	-41 625
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-124 875	-41 625
Restvärde enligt plan vid årets slut	707 625	790 875

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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
Ackumulerade 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
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-716 675	-716 675
Installationer	-95 086	-95 086
	-811 761	-811 761
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-811 761	-811 761
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0 

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	89 500	89 500
Summa andra långfristiga fordringar	89 500	89 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	32	4 990
Kundfordringar	11 097	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	11 129	4 990

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	203 554	168 338
Summa övriga fordringar	203 554	168 338

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	168 001	0
Förutbetalda driftkostnader	2 794	2 588
Förutbetalt förvaltningsarvode	62 772	52 138
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 497	61 957
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 589	5 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 350	5 335
Förutbetalda leasingavgifter	674	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	306 676	127 017

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	0	1 434
Bankmedel	8 309 747	8 284 892
Transaktionskonto	6 484 114	2 367 520
Summa kassa och bank	14 793 861	10 653 846

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	21 840 029	22 432 097
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-592 068	-592 068
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 556 00	
Långfristig skuld vid årets slut	18 691 961	21 840 029

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,59%	2021-04-30	2 628 000,00	0,00	72 000,00	2 556 000,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-03-01	2 701 207,00	0,00	63 188,00	2 638 019,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-12-01	3 345 172,00	0,00	48 000,00	3 297 172,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	1 499 240,00	0,00	20 000,00	1 479 240,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-09-30	1 751 522,00	0,00	60 000,00	1 691 522,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-09-30	2 249 308,00	0,00	60 000,00	2 189 308,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2024-01-30	1 960 090,00	0,00	35 000,00	1 925 090,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2027-09-30	3 239 712,00	0,00	200 000,00	3 039 712,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2030-01-30	3 057 846,00	0,00	33 880,00	3 023 966,00
Summa			22 432 097,00	0,00	592 068,00	21 840 029,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 592 068 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 220 351 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 063 678 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	290 941	97 015
Summa leverantörsskulder	290 941	97 015

Not 21 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	1 394	500
Summa skatteskulder	1 394	500

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	62 482	84 878
Skuld för moms	50 079	49 721
Skuld sociala avgifter och skatter	26 267	22 119
Skulder för löneavdrag	374	374
Summa övriga skulder	139 201	157 092

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	102 542	90 367
Upplupna sociala avgifter	47 129	29 945
Upplupna räntekostnader	49 100	68 980
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 237
Upplupna elkostnader	19 896	32 757
Upplupna vattenavgifter	27 590	48 098
Upplupna värmekostnader	158 715	308 371
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 896
Upplupna revisionsarvoden	19 625	17 500
Upplupna styrelsearvoden	112 844	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 080
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	39 494
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	842 286	815 453
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 379 728	1 468 178

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	29 800 000	29 800 000

Not Eventualförpliktelser

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

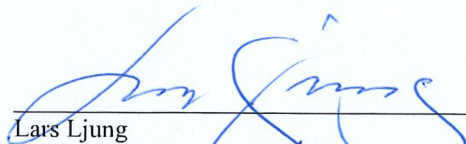
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Västerås 2021-05-07

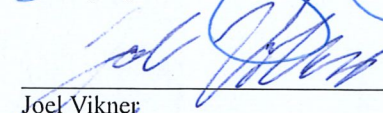
Ort och datum



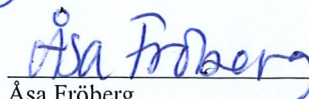
Lars Ljung



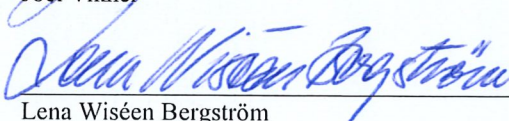
Britt-Marie Werthén



Joel Vikner

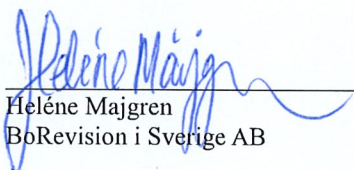


Åsa Fröberg

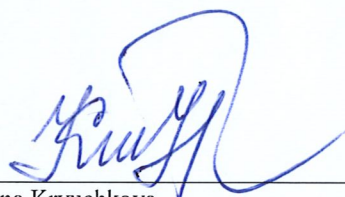


Lena Wiséen Bergström

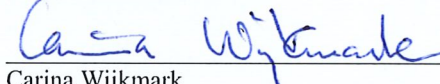
Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-19



Heléne Majgren
BoRevision i Sverige 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 2020.

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 2020 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. Revisoremas 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Västeråhus nr 19 för räkenskapsåret 2020 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 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 den 19 / 5 2021


Heléne Majgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Tatiana Kryuchkova
Av föreningen vald revisor

.....
Carina Wijkmark
Av föreningen vald 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 2020.

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 2020 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Västeråhus nr 19 för räkenskapsåret 2020 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 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 den 19/5 2021

.....
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 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.

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

