

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Västeråshus 19
Org nr: 778000-4953



KALLELSE OCH DAGORDNING ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus 19

Tid: **Onsdagen den 11 maj 2022**

Lokal: **Ansgarskyrkan**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоорdförande.
- d) Anmälan av stämмоорdförandens 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.
 - *Motioner gällande styrelseutbildning och stadgekunskap
 - *Motion gällande laddstolpar för elbil
- 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 nr. 1 a

Motionen har initierats av medlemmen Karin Ling

Motionens innehåll

Motionären föreslår att stämman beslutar att styrelsen ska vid sitt första ordinarie styrelsemöte efter varje årsstämma, eller vid extra insatt styrelsemöte efter varje årsstämma, gemensamt gå igenom föreningens stadgar, diskutera dessa och tillsammans försäkra sig om att samtliga ledamöter och suppleanter förstår stadgarna och hur dessa styr styrelsens arbete och föreningens verksamhet samt att genomgången av stadgarna ska protokollföras.

Styrelsens ställningstagande och förslag till beslut

Föreningens stadgar är centrala för hur styrelsen och medlemmarna ska agera i olika situationer. Det är föreningens regelverk. Att styrelsen har kunskap och vetskap om dess innebörd är en nödvändigt för att styrelsen ska kunna styra föreningen i enlighet med stadgarna och därmed för allas bästa.

Styrelsen föreslår stämman

att motionen bifalles i sin helhet

Motion nr. 1 b

Motionen har initierats av medlemmen Karin Ling

Motionens innehåll

Motionären föreslår att stämman beslutar att samtliga ledamöter och suppleanter i styrelsen för Brf Västeråshus 19, undantaget Riksbyggens representanter, ska genomgå lämplig utbildning via "Riksbyggen Akademi". Detta ska göras löpande varje år för samtliga nya ledamöter och suppleanter som väljs in i styrelsen. Genomförda utbildningar ska protokollföras med ledamotens/suppleantens namn samt datum för färdig/genomförd utbildning.

Styrelsens ställningstagande och förslag till beslut

Kunskapen om föreningsliv i allmänhet och styrelsearbete i synnerhet är en viktig del i att förstå en styrelseledamots uppdrag i en styrelse.

Alla som accepterar ett uppdrag i en styrelse har olika bakgrund och samt olika erfarenheter vilket innebär att behovet av kompetensutveckling kan variera stort mellan olika styrelseledamöter.

Styrelsen anser att intentionen med motionen är bra, men att utbildningsinsatserna bör utformas individuellt och utefter behov. Därför anser styrelsen att ordet "ska" byts mot "bör" och att detta resonemang ska föras på första styrelsemötet efter varje års årsmöte.

Styrelsen föreslår stämman

att avslå motionen så som den är ställd, men;

att styrelsen inom sig diskuterar frågan och tillser att varje styrelseledamot tillskansar sig den kompetens som är nödvändig för uppdraget

Brf Västeråshus 19

Motion till årsstämman 2022 angående installation av laddplats

Bakgrund

Användandet av elbilar ökar och fler behöver ladda elbilen. Många föreningar har redan laddplatser och allt fler bostadsrättsföreningar håller på att fixa laddplatser. Nu är tiden inne för att vår bostadsrättsförening också beslutar att göra detta. Är man pensionär ska man kunna ha elbil också. Att ladda vid hemmet är enkelt och bekvämt.

Insats för miljön och ökar försäljningspriset på lägenheterna

Att fixa laddplatser är en insats för miljön och det ökar värdet på vår fastighet! Att miljöanpassa parkeringsplatser ger också goodwill för föreningen. En förening med miljötank är attraktiv för potentiella lägenhetsköpare och ökat intresse kan leda till högre försäljningspris. Flera fastighetsmäklare bekräftar att intresset för elbilar har medfört prisökningar på lägenheter som har laddplatser.

Lätt att fixa

Laddplatser är lätt att fixa. Det som behövs är framdragning av el och installation av en laddbox. Arbetet är enkelt och utförs av en leverantör och en behörig elinstallatör.

Statliga pengar betalar halva kostnaden

Föreningen kan få ekonomiskt stöd från Naturvårdsverket för halva investeringskostnaden för laddstationen. Investeringen medför då inte någon merkostnad för föreningen. Elkostnaden vid laddning av elbilarna kan fördelas mellan användarna på olika sätt och behöver inte medföra någon kostnad för föreningen.

Här finns information

På www.fixaladdplats.se finns all information som gör det lätt att fixa laddplatser. Här finns en steg för steg-guide om installationen, exempel på offertsvarsmall samt goda exempel på föreningar som redan installerat laddplatser.

Förslag till beslut

Jag/vi föreslår föreningsstämman besluta att installera 2 laddstation med 4st laddpunkter för 4 st elbilar. Flera kan dela på platserna när man inte laddar varje dag.

Christer Danielsson

Motion nr. 2

Motionen har initierats av medlemmen Christer Danielsson

Motionens innehåll

Motionären föreslår att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att installera 2 laddstationer med 4 stycken laddpunkter för elbilar.

Styrelsens ställningstagande och förslag till beslut

Användandet av elbilar ökar stadigt i Sverige och följaktligen också ett ökat behov av laddstationer/laddstolpar.

För bostadsrättsföreningen Västeråshus 19 finns begränsningar i fastighetens elkapacitet, både på den totala kapaciteten och på den del av elnätet som ska mata föreslagna laddstolpar.

Eventuellt tillägg:

Styrelsen har varit i kontakt med Mälarenergi och blev rekommenderade att rådfråga en elfirma angående hur mycket effekt som behövs för att installera laddstationerna och om den effekt som nu finns eventuellt skulle kunna räcka. Styrelsen avser att arbeta vidare med denna fråga.

Styrelsen föreslår därför stämman att ge styrelsen i uppdrag att arbeta vidare med frågan.

Medlemsvinst

RBF Västeråshus 19 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 3 700 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 Västeråhus 19 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 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 lägre än föregående år främst p.g.a. högre reparations- och driftskostnader. Årets resultat är betydligt bättre än budget. Avvikande poster är framförallt underhållskostnaderna. Föreningens likviditet har under året förändrats från 309% till 235%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 637% till 780%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 172 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 751 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 m ²
Bostäder bostadsrätt	12 383 m ²
Total bostadsarea	12 383 m ²
Total lokalarea	417 m ²

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 1 042 tkr och planerat underhåll för 120 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.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 126 509 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 217 tkr (341 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 236 tkr (181 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger avsättningen under nivån med den genomsnittliga underhållskostnaden. Föreningens underhållsfond är väl finansierad av medel på konto hos SBAB.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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	
Fasadrenovering	2017	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	10 000
Markytor	109 713 

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 (t o m 2022-01)	2023
Britt-Marie Werthén	Sekreterare	2022
Joel Vikner	Ordförande (fr o m 2022-01)	2022
Åsa Fröberg	Ledamot	2023
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fatma Savci	Suppleant	2023
Jonas Berglind	Suppleant	2023
Mats Blomkvist	Suppleant	2022
Mattias Kallsäby	Suppleant	2022
Nicklas Kallunki	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Heléne Maijgren	BoRevision	2022
Carina Wijkmärk	Förtroendevald revisor	2022
Tatiana Krjutjkova	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Brodahl	2022
Torvald Kylengren	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Von Sicard	2022
Ekaterina Bozeva	2022

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

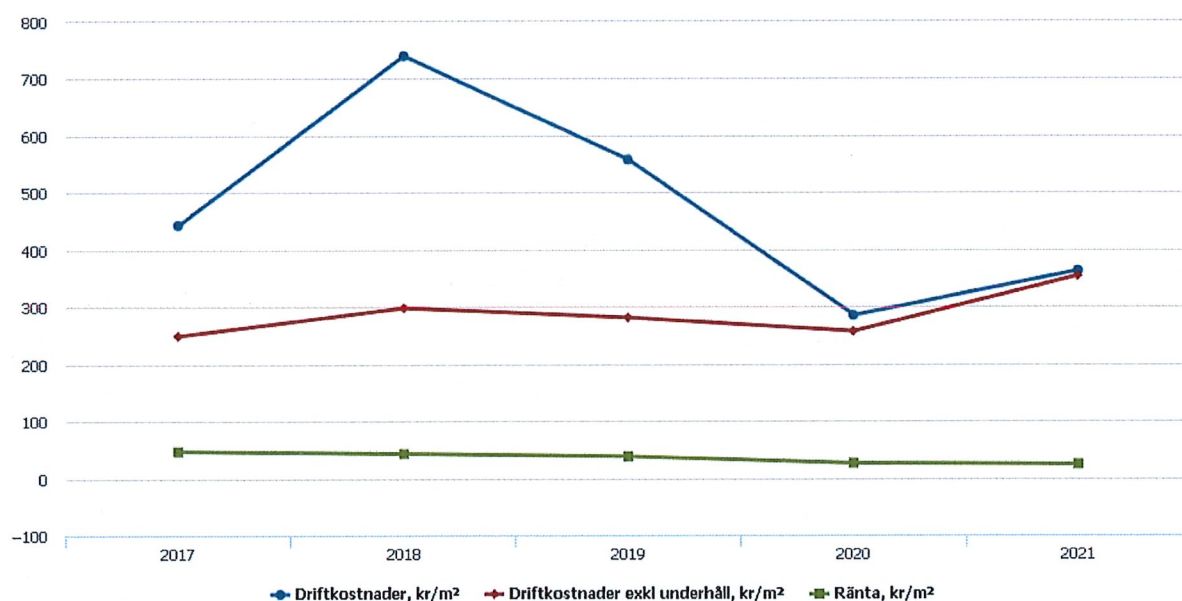
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 225 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 234 personer.

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 höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2022-01-01. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 617 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	10 431	10 434	10 223	10 049	9 823
Årets resultat	3 579	3 692	-119	-2 531	1 137
Resultat exklusive avskrivningar	4 751	4 865	1 012	-1 442	2 227
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 515	-4 127	-1 019	-2 532	137
Balansomslutning	40 919	37 838	34 650	36 387	40 409
Soliditet %	43	37	30	29	33
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	780	637	473	372	348
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	235	309			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	617	617	605	593	576
Bränsletillägg, kr/m ²	164	164	161	161	158
Driftkostnader, kr/m ²	363	285	558	740	443
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	354	257	281	298	249
Ränta, kr/m ²	24	26	38	43	47
Underhållsfond, kr/m ²	839	674	0	0	179
Lån, kr/m ²	1 660	1 716	1 753	1 786	1 802



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. *W*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 101 466	8 625 595	767 628	3 692 340
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 692 340	-3 692 340
Reservering underhållsfond		2 236 000	-2 236 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-119 713	119 713	
Årets resultat				3 579 171
Vid årets slut	1 101 466	10 741 882	2 343 681	3 579 171

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 459 968
Årets resultat	3 579 171
Årets fondavsättning	-2 236 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 713
Summa	5 922 853

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 922 853**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 430 711	10 434 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	795 266	77 445
Summa rörelseintäkter		11 225 977	10 511 637
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 648 876	-3 651 156
Övriga externa kostnader	Not 5	-412 196	-452 807
Personalkostnader	Not 6	-1 154 172	-1 260 120
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 172 279	-1 172 279
Summa rörelsekostnader		-7 387 523	-6 536 362
Rörelseresultat		3 838 454	3 975 275
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 592	26 722
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	34 054	25 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-301 929	-334 990
Summa finansiella poster		-259 283	-282 935
Resultat efter finansiella poster		3 579 171	3 692 340
Årets resultat		3 579 171	3 692 340

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 636 949	21 725 977
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	624 375	707 625
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 261 324	22 433 602
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	89 500	89 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		89 500	89 500
Summa anläggningstillgångar		21 350 824	22 523 102
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	52 108	11 129
Övriga fordringar	Not 16	232 624	203 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	238 508	306 676
Summa kortfristiga fordringar		523 240	521 359
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	19 044 558	14 793 861
Summa kassa och bank		19 044 558	14 793 861
Summa omsättningstillgångar		19 567 798	15 315 220
Summa tillgångar		40 918 622	37 838 323

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 101 466	1 101 466	
Fond för yttre underhåll	10 741 882	8 625 595	
Summa bundet eget kapital	11 843 348	9 727 061	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 343 682	767 628	
Årets resultat	3 579 171	3 692 340	
Summa fritt eget kapital	5 922 853	4 459 968	
Summa eget kapital	17 766 201	14 187 029	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	14 819 890	18 691 961
Summa långfristiga skulder		14 819 890	18 691 961
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 424 071	3 148 068
Leverantörsskulder	Not 20	305 281	290 941
Skatteskulder	Not 21	1 394	1 394
Övriga skulder	Not 22	130 974	139 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 470 811	1 379 728
Summa kortfristiga skulder		8 332 531	4 959 332
Summa eget kapital och skulder		40 918 622	37 838 323

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
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. *hw*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 636 752	7 636 752
Årsavgifter, lokaler	271 416	271 416
Hyrer, lokaler	120 556	120 556
Hyrer, garage	280 713	281 773
Hyrer, p-platser	218 592	218 408
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 903	-4 100
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-1 200	-2 331
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-123 315	-124 382
Bränsleavgifter, bostäder	2 034 984	2 034 984
Elavgifter	1 116	1 116
Summa nettoomsättning	10 430 711	10 434 192

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter	2 000	0
Övriga ersättningar	68 125	60 192
Fakturerade kostnader	0	2 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	5
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	10 923	0
Övriga rörelseintäkter	38 071	14 908
Försäkringsersättningar	676 148	0
Summa övriga rörelseintäkter	795 266	77 445

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-119 713	-366 405
Reparationer	-1 042 157	-215 223
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-288 780	-288 780
Försäkringspremier	-169 382	-168 001
Kabel- och digital-TV	-274 258	-280 053
Återbäring från Riksbyggen	3 700	0
Serviceavtal	-10 754	-10 620
Sotning	0	-5 514
Obligatoriska besiktningar	-10 653	-10 001
Bevakningskostnader	-14 419	-17 303
Snö- och halkbekämpning	-16 638	0
Drift och förbrukning, övrigt	-2 940	0
Förbrukningsinventarier	-107 164	-39 057
Fordons- och maskinkostnader	-21 052	-5 651
Vatten	-361 839	-311 672
Fastighetsel	-254 292	-212 572
Uppvärmning	-1 603 156	-1 400 851
Sophantering och återvinning	-291 118	-308 669
Förvaltningsarvode drift	-64 261	-10 784
Summa driftskostnader	-4 648 876	-3 651 156

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-252 736	-244 265
Hyra inventarier & verktyg	-1 221	0
IT-kostnader	-20 132	-8 120
Arvode, yrkesrevisorer	-16 375	-21 750
Övriga förvaltningskostnader	-31 603	-65 686
Kreditupplysningar	-11 057	-10 504
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 079	-49 051
Kontorsmateriel	-457	-10 291
Telefon och porto	-14 293	-19 392
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-32	0
Medlems- och föreningsavgifter	-22 078	-21 714
Bankkostnader	-2 809	-2 034
Advokat och rättegångskostnader	-5 625	0
Övriga externa kostnader	-700	0
Summa övriga externa kostnader	-412 196	-452 807

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-589 224	-601 559
Uttagsskatt	-195 031	-200 646
Styrelsearvoden	-88 963	-86 450
Sammanträdesarvoden	-49 564	-111 377
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 786	-32 946
Övriga kostnadsersättningar	-2 139	-2 451
Pensionskostnader	-26 887	-28 513
Övriga personalkostnader	-1 210	-1 500
Sociala kostnader	-184 368	-194 679
Summa personalkostnader	-1 154 172	-1 260 120

Föreningen har haft 2 anställda under året.

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
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	-83 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 172 279	-1 172 279

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	26 722
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 592	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 592	26 722

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	33 707	24 855
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	347	478
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 054	25 333

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-301 272	-329 301
Övriga räntekostnader	-638	-5 689
Övriga finansiella kostnader	-19	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-301 929	-334 990

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
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		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 134 953	-17 584 407
Anslutningsavgifter	-1 997 372	-1 997 372
Standardförbättringar	-5 544 653	-5 092 484
Markanläggningar*	-783 695	-697 381
	-25 556 339	-24 467 310
*garagebyggnaden ingår		
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-550 546	-550 546
Årets avskrivning standardförbättringar	-452 169	-452 166
Årets avskrivning markanläggningar*	-86 314	-86 314
	-1 089 029	-1 089 026
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 645 368	-25 556 336
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 636 949	21 725 978
Varav		
Byggnader	8 841 788	9 392 334
Mark	539 000	539 000
Standardförbättringar	9 912 387	10 364 556
Markanläggningar	1 343 774	1 430 088
Taxeringsvärden		
Bostäder	82 000 000	82 000 000
Lokaler	4 278 000	4 278 000
Totalt taxeringsvärde	86 278 000	86 278 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 283 000</i>	<i>60 283 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 995 000</i>	<i>25 995 000</i>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner	832 500	832 500
	832 500	832 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	832 500	832 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-124 875	-41 625
	-124 875	-41 625
Årets avskrivningar		
Maskiner	-83 250	-83 250
	-83 250	-83 250
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	-208 125	-124 875
	-208 125	-124 875
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-208 125	-124 875
Restvärde enligt plan vid årets slut	624 375	707 625

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
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	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 <i>hw</i>

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	89 500	89 500
Summa andra långfristiga fordringar	89 500	89 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	52 108	32
Kundfordringar	0	11 097
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	52 108	11 129

Not 16 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	232 624	203 554
Summa övriga fordringar	232 624	203 554

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	171 582	168 001
Förutbetalda driftkostnader	0	2 794
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 497	60 497
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	49	6 589
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 568	68 122
Förutbetalda leasingavgifter	812	674
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	238 508	306 676

Not 18 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	12 343 454	8 309 747
Transaktionskonto	6 701 104	6 484 114
Summa kassa och bank	19 044 558	14 793 861

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	21 243 961	21 840 029
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 068	-592 068
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 824 003	-2 256 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 819 890	18 691 961

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-03-01	2 638 019,00	0,00	63 188,00	2 574 831,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-12-01	3 297 172,00	0,00	48 000,00	3 249 172,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	1 479 240,00	0,00	20 000,00	1 459 240,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-09-30	1 691 522,00	0,00	60 000,00	1 631 522,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-09-30	2 189 308,00	0,00	60 000,00	2 129 308,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2024-01-30	1 925 090,00	0,00	35 000,00	1 890 090,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-04-30	2 556 000,00	0,00	76 000,00	2 480 000,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2027-09-30	3 039 712,00	0,00	200 000,00	2 839 712,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2030-01-30	3 023 966,00	0,00	33 880,00	2 990 086,00
Summa			21 840 029,00	0,00	596 068,00	21 243 961,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 2 574 831 kr och 3 249 172 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	298 141	290 941
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 140	0
Summa leverantörsskulder	305 281	290 941

Not 21 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	1 394	1 394
Summa skatteskulder	1 394	1 394

Not 22 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	62 198	62 482
Skuld för moms	41 907	50 079
Skuld sociala avgifter och skatter	26 494	26 267
Skulder för löneavdrag	374	374
Summa övriga skulder	130 974	139 201

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	125 314	102 542
Upplupna sociala avgifter	47 627	47 129
Upplupna räntekostnader	44 693	49 100
Upplupna elkostnader	37 967	19 896
Upplupna vattenavgifter	29 294	27 590
Upplupna värmekostnader	201 809	158 715
Upplupna revisionsarvoden	18 000	19 625
Upplupna styrelsearvoden	115 025	112 844
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	851 082	842 286
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 470 811	1 379 728

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
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. *hw*

Styrelsens underskrifter

Västerås 2022-03-21
Ort och datum

Lars Ljung

Joel Vikner

Britt-Marie Werthén

Lena Wiséen Bergström

Åsa Fröberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-23

Heléne Majgren
Heléne Majgren
BoRevision AB

Tatiana Kryuchkova
Förtroendevald revisor
Carina Wijkmark
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 2021.

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 2021 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. Revisorenas 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 tvekel 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. 

De förtroendevalda revisorenas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

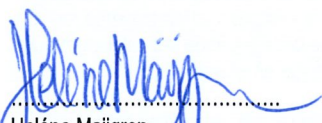
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Örebro den 23/3 2022


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 fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadseenliga 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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF 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

