

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Västeråshus 10
Org nr: 778000-4961



KALLELSE OCH DAGORDNING ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 10

Tid: **Måndagen den 31 maj 2021 kl. 18.00**

Lokal: **Gården**

- 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. I tur att avgå är ledamöterna Erik Degerstedt, Daniel Invarsson, Egon Rotsjö, och Alexandra Engsröm Carlsson samt suppleant Miriam Degerstedt
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer samt revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråhus 10 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-08-01. Nuvarande stadgar registrerades 2006-06-16. Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år, det beror främst på högre drifts och personal kostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 291 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 581 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 915% till 222%. Den markanta förändringen hör sig till en förändring i hur föreningens långfristiga skulder redovisas, se mer under not 1.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Måltavlan 1 i Västerås kommun med en därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1947. Fastighetens adress är Haga Parkgatan 10 A, B och C i Västerås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k
1	2	21

Dessutom tillkommer

P-platser
16

Total tomtarea	2 407 m ²
Total bostadsarea	1 636 m ²

Årets taxeringsvärde	12 684 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 684 000 kr 

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Veterankraft AB	Fastighetsskötsel och städ
SCT Hiss AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV
Mälarenergi AB	El, värme och vatten

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 127 tkr och planerat underhåll för 45 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras nedan 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 oktober 2020 och visar på ett underhållsbehov på 734 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 448 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 404 kr/kvm.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	44 677

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ombyggnad av undercentral	2003
Ombyggnad av hissar och entreér (handikappanpassning)	2004
Ombyggnad av lokaler till lägenheter	2005
Installation av bredband	2006
Relining stammar	2014
Hissar	2017
Stamrensning	2017
Torktumlare	2017 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Björklund	Ordförande	2022
Erik Degerstedt	Sekreterare	2021
Daniel Ingvarsson	Vice ordförande	2021
Patrik Ekvall	Ledamot	2022
Egon Rotsjö	Ledamot	2021
Alexandra Engström Carlsson	Ledamot	2021
Karin Eggeborn	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Björklund	Suppleant	2022
Joakim Johansson	Suppleant	2022
Miriam Degerstedt	Suppleant	2021
Sanne Jotorp	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Ekberg	2021
Sari Kumpula	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

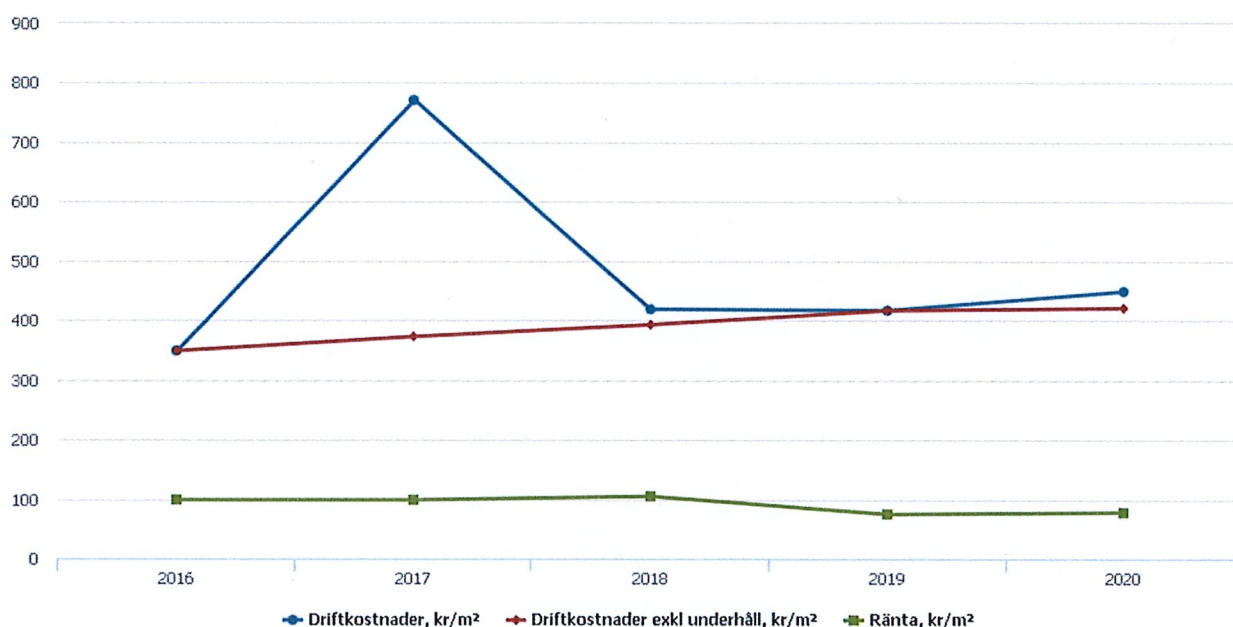
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 35 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 863 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st). 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 564	1 564	1 562	1 556	1 554
Resultat efter finansiella poster	290	343	313	-231	336
Resultat exklusive avskrivningar	581	634	604	59	626
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-80	-53	-34	-241	326
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	404	420	390	183	183
Balansomslutning	10 374	10 225	10 004	9 922	10 294
Soliditet %	33	30	28	25	26
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	222				
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	994	915	877	692	728
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	863	863	863	864	864
Bränsletillägg, kr/m ²	75	75	75	74	74
Driftkostnader, kr/m ²	449	417	419	771	349
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	421	417	393	373	349
Ränta, kr/m ²	78	75	105	99	99
Underhållsfond, kr/m ²	1 836	1 459	1 039	675	890
Lån, kr/m ²	4 037	4 134	4 231	4 326	4 423



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. *hw*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 320	685 306	2 386 832	-336 778	343 452
Disposition enl. årsstämmobeslut				343 452	-343 452
Reservering underhållsfond			661 000	-661 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-44 678	44 678	
Årets resultat					290 477
Vid årets slut	30 320	685 306	3 003 154	-609 648	290 477

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	6 673
Årets resultat	290 477
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-661 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	44 678
Summa	-319 172

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 319 172**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 564 059	1 564 009
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 368	11 665
Summa rörelseintäkter		1 585 427	1 575 673
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-733 910	-681 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 410	-113 364
Personalkostnader	Not 6	-54 684	-34 816
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-290 757	-290 757
Summa rörelsekostnader		-1 178 761	-1 120 785
Rörelseresultat		406 666	454 888
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 118	12 057
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-127 306	-123 781
Summa finansiella poster		-116 188	-111 436
Resultat efter finansiella poster		290 477	343 452
Årets resultat		290 477	343 452

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 257 244	5 545 470
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	2 531
Summa materiella anläggningstillgångar		5 257 244	5 548 001
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		5 260 244	5 551 001
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18 053	5 395
Övriga fordringar	Not 12	81 713	67 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	40 828	36 836
Summa kortfristiga fordringar		140 594	109 952
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 973 246	4 563 829
Summa kassa och bank		4 973 246	4 563 829
Summa omsättningstillgångar		5 113 839	4 673 781
Summa tillgångar		10 374 083	10 224 782

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		715 626	715 626
Fond för yttre underhåll		3 003 154	2 386 832
Summa bundet eget kapital		3 718 780	3 102 458
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-609 649	-336 778
Årets resultat		290 477	343 452
Summa fritt eget kapital		-319 172	6 674
Summa eget kapital		3 399 609	3 109 132
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 671 501	6 604 982
Summa långfristiga skulder		4 671 501	6 604 982
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 933 481	158 356
Leverantörsskulder		79 087	38 724
Övriga skulder	Not 16	42 935	101 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	247 471	211 887
Summa kortfristiga skulder		2 302 973	510 668
Summa eget kapital och skulder		10 374 083	10 224 782 <i>iw</i>

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 skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Föregående års siffror har inte omräknats. Styrelsen räknar med att lånen förlängs på förfallodagen.

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	48
Ombyggnad undercentral	Linjär	30
Ombyggnad lokal till lägenhet	Linjär	40
Ombyggnad hissar och entéer	Linjär	10
Installation av bredband	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	1 412 640	1 412 640
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-8 181	-8 181
Hyror, p-platser	37 704	37 704
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-50
Bränsleavgifter, bostäder	121 896	121 896
Summa nettoomsättning	1 564 059	1 564 009

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	9 194	9 505
Fakturerade kostnader	2 160	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	0
Övriga rörelseintäkter	10 020	1 260
Summa övriga rörelseintäkter	21 368	11 665

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-44 677	0
Reparationer	-127 329	-117 747
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 296	-33 048
Försäkringspremier	-25 744	-24 996
Kabel- och digital-TV	-18 079	-17 646
Återbäring från Riksbyggen	0	500
Obligatoriska besiktningar	-32 237	-9 369
Bevakningskostnader	-1 290	-3 149
Snö- och halkbekämpning	0	-10 722
Förbrukningsinventarier	-12 583	-9 192
Vatten	-59 010	-45 800
Fastighetsel	-53 016	-63 624
Uppvärmning	-164 356	-167 655
Sophantering och återvinning	-43 215	-37 631
Förvaltningsarvode drift	-118 078	-141 772
Summa driftskostnader	-733 910	-681 849

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-68 471	-69 595
Arvode, yrkesrevisorer	-10 150	-9 375
Övriga förvaltningskostnader	-4 225	-16 300
Kreditupplysningar	-3 810	-2 869
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 334	-10 000
Kontorsmateriel	-1 800	-1 800
Medlems- och föreningsavgifter	-1 680	-1 680
Bankkostnader	-1 940	-1 745
Summa övriga externa kostnader	-99 410	-113 364

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-31 068	-24 250
Sammanträdesarvoden	-11 375	-5 166
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	2 211
Sociala kostnader	-12 241	-7 611
Summa personalkostnader	-54 684	-34 816

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-198 029	-198 029
Avskrivningar tillkommande utgifter	-90 197	-90 197
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 531	-2 531
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-290 757	-290 757

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-127 306	-122 404
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-537
Övriga finansiella kostnader	0	-840
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-127 306	-123 781

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	9 571 400	9 571 400
Mark	42 100	42 100
Anslutningsavgifter	80 000	80 000
Tillkommande utgifter	3 643 856	3 643 856
	13 337 356	13 337 356
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 337 356	13 337 356
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 384 089	-6 186 060
Anslutningsavgifter	-80 000	-80 000
Tillkommande utgifter	-1 327 797	-1 237 600
	-7 791 886	-7 503 660
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-198 029	-198 029
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-90 197	-90 197
	-288 226	-288 226
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 080 112	-7 791 886
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 257 244	5 545 470
Varav		
Byggnader	2 989 282	3 187 311
Mark	42 100	42 100
Tillkommande utgifter	2 225 862	2 316 059
Taxeringsvärden		
Bostäder	12 684 000	12 684 000
Totalt taxeringsvärde	12 684 000	12 684 000
varav byggnader	9 600 000	9 600 000
varav mark	3 084 000	3 084 000 <i>hw</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	12 655	12 655
	12 655	12 655
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 655	12 655
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-10 124	-7 593
	-10 124	-7 593
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2 531	-2 531
	-2 531	-2 531
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-12 655	-10 124
	-12 655	-10 124
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	2 531
Varav		
Maskiner och inventarier	0	2 531

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	3 000	3 000
	3 000	3 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	9 968	11 216
Skattekonto	71 745	56 505
	81 713	67 721

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 416	25 744
Förutbetalda driftkostnader	349	323
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 483	6 250
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 580	4 520
	40 828	36 836

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	0	712
Bankmedel	3 545 259	3 534 655
Transaktionskonto	1 427 987	1 028 462
Summa kassa och bank	4 973 246	4 563 829

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 604 982	6 763 338
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-144 908	-158 356
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 788 573	0
Långfristig skuld vid årets slut	4 671 501	6 604 982

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,47%	2021-03-30	1 818 929,00	0,00	30 356,00	1 788 573,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-12-30	1 690 803,00	0,00	0,00	1 690 803,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-12-30	1 562 803,00	0,00	128 000,00	1 434 803,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2025-12-30	1 690 803,00	0,00	0,00	1 690 803,00
Summa			6 763 338,00	0,00	158 356,00	6 604 982,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 933 481 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 671 501 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	42 934	101 701
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Summa övriga skulder	42 935	101 701

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 320	8 267
Upplupna driftskostnader	0	3 647
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 289	10 140
Upplupna elkostnader	4 862	6 189
Upplupna vattenavgifter	3 985	3 957
Upplupna värmekostnader	19 213	19 028
Upplupna kostnader för renhållning	399	388
Upplupna revisionsarvoden	10 400	10 000
Upplupna styrelsearvoden	42 572	27 491
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 138	12 925
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	119 293	109 855
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	247 471	211 887

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	9 183 000	9 183 000

Not Eventualförpliktelser

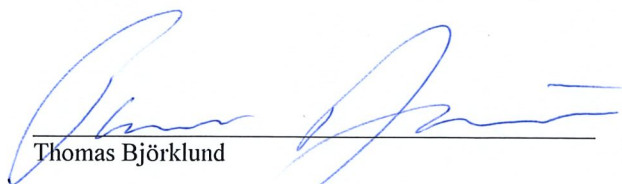
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

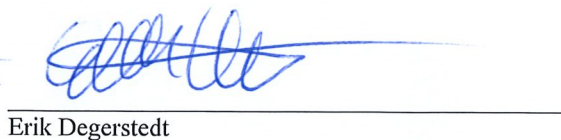
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

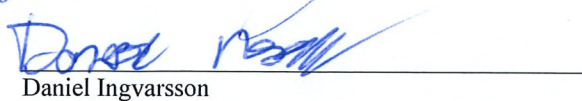
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. *hw*

Styrelsens underskrifter

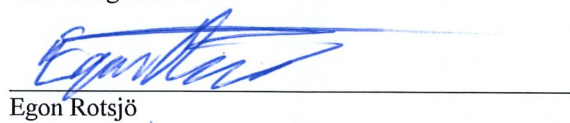
Västerås den 21 april 2021
Ort och datum

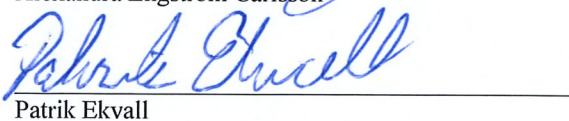

Thomas Björklund


Erik Degerstedt


Daniel Ingvarsson


Alexandra Engström Carlsson


Egon Rotsjö


Patrik Ekvall


Karin Eggeborn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-29

BoRevision AB


Heléne Maijgren

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråhus nr 10, org.nr. 778000-4961

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråhus nr 10 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. *hm*

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 10 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 29/4 2021


Heléne Maijgren
BoRevision i Sverige AB
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 10

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Västeråshus 10 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

