

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen Brf Västeråshus 2
Org nr: 778000-4896



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus 2

Tid: **Måndagen den 8 juni 2020 kl 18:00**

Lokal: **Föreningens innergård**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

Medlemsvinst

Riksbyggen Brf Västeråhus 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

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

Det här året uppgick beloppet till 4 100 kronor i återbäring samt 2 496 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Västeråshus 2 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till -4 074 486 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-02-12. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-07.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Förändringen beror främst på högre kostnader för reparationer och högre övriga driftkostnader. Räntekostnaderna har minskat något med anledning av omsatta lån och löpande amorteringar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 253% till 288%.

I resultatet ingår avskrivningar med 86 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 198 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Västerås 1:121 Västerås kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 23 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Iggebygatan 2-4 i Västerås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	8
3 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	16

Total tomtarea	2 861 m ²
Total bostadsarea	1 006 m ²

Årets taxeringsvärde	13 300 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 100 000 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
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Com Hem AB	Kabel-TV
Bredbandsbolaget	Bredband

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 102 tkr och planerat underhåll för 102 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan rekommenderar en avsättning på 469 tkr per år. Underhållet för de närmaste 9 åren beräknas till 3 186 tkr. Årets avsättning till underhållsfonden uppgår till 469 tkr. Efter att ha uppdaterat underhållsplanen 2018-11-16 rekommenderas en framtida avsättning till underhållsfonden på 469 tkr.

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Montering dusch & vatten-/energibesparingsmaterial	66
Takbesiktning	36

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Jansson	Ordförande	2021
Annica Rosenlund	Sekreterare	2021
Mon Dahlström	Vice ordförande	2021
Emma Svensson	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Madelen Komulainen	Suppleant	2021
Christian Wiesner	Suppleant	2020
Sanne Jotorp	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BoRevision AB	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar i övrigt 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 29 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 5 %.

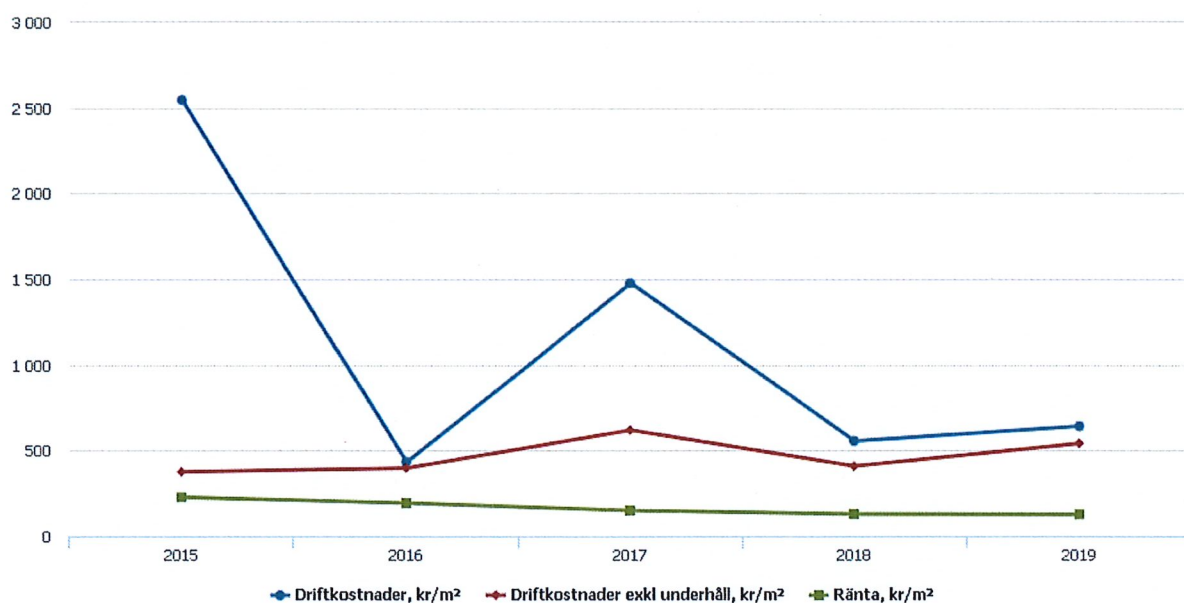
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 1 089 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.) lw✓

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 289	1 231	1 221	1 131	1 150
Resultat efter finansiella poster	112	155	-737	195	-1 939
Årets resultat	112	155	-737	195	-1 939
Balansomslutning	7 598	7 569	7 800	7 623	7 517
Soliditet %	-16	-17	-19	-10	-12
Likviditet %	288	253	147	215	136
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 089	1 037	1 027	1 011	1 011
Driftkostnader, kr/m ²	642	556	1 477	433	2 546
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	541	408	619	397	375
Ränta, kr/m ²	127	129	150	193	227
Underhållsfond, kr/m ²	682	318	0	212	0
Lån, kr/m ²	8 558	8 647	8 735	8 126	8 247



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *mw*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 200	319 419	-1 811 518	155 366
Disposition enl. årsstämmobeslut			155 366	-155 366
Reservering underhållsfond		469 000	-469 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-101 851	101 851	
Årets resultat				112 044
Vid årets slut	19 200	686 568	-2 023 301	112 044

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 656 152
Årets resultat	112 044
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-469 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	101 851
Summa	-1 911 257

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 911 257
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 289 050	1 230 735
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 421	10 750
Summa rörelseintäkter		1 293 471	1 241 485
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-646 110	-559 690
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 569	-248 081
Personalkostnader	Not 6	-85 668	-65 789
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-85 754	-85 754
Summa rörelsekostnader		-1 056 101	-959 314
Rörelseresultat		237 370	282 171
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 496	2 496
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 845	-129 353
Summa finansiella poster		-125 326	-126 806
Resultat efter finansiella poster		112 044	155 366
Årets resultat		112 044	155 366

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 757 204	6 842 958
Summa materiella anläggningstillgångar		6 757 204	6 842 958
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 8	25 500	25 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 500	25 500
Summa anläggningstillgångar		6 782 704	6 868 458
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	160
Övriga fordringar		37 229	29 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	92 597	33 494
Summa kortfristiga fordringar		129 826	63 458
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	685 093	637 344
Summa kassa och bank		685 093	637 344
Summa omsättningstillgångar		814 919	700 802
Summa tillgångar		7 597 623	7 569 260

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 200	19 200
Fond för yttre underhåll		686 568	319 419
Summa bundet eget kapital		705 768	338 619
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 023 301	-1 811 518
Årets resultat		112 044	155 366
Summa fritt eget kapital		-1 911 257	-1 656 152
Summa eget kapital		-1 205 490	-1 317 533
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	8 520 436	8 609 580
Summa långfristiga skulder		8 520 436	8 609 580
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	89 144	89 144
Leverantörsskulder		28 587	29 367
Övriga skulder		0	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	164 946	158 642
Summa kortfristiga skulder		282 677	277 213
Summa eget kapital och skulder		7 597 623	7 569 260

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. Räkna 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
Standardförbättringar ombyggnader och energisparåtgärder	Linjär	122

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 095 156	1 043 076
Hyllor, bostäder	252	0
Hyllor, lokaler	31 500	31 500
Hyllor, p-platser	28 300	29 600
Hyllor- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 600	-22 048
Hyllor- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 830	-6 961
Rabatter	-1 200	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	161 472	156 768
Summa nettoomsättning	1 289 050	1 230 735

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	3 701	10 209
Fakturerade kostnader	180	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	540	0
Summa övriga rörelseintäkter	4 421	10 750

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-101 851	-149 581
Reparationer	-101 727	-28 535
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 671	-29 414
Försäkringspremier	-15 707	-14 318
Kabel- och digital-TV	-71 150	-70 602
Återbäring från Riksbyggen	4 100	13 125
Bevakningskostnader	-833	-1 031
Snö- och halkbekämpning	-44 154	-26 020
Förbrukningsinventarier	-11 260	-8 566
Fordons- och maskinkostnader	0	-300
Vatten	-38 000	-34 220
Fastighetsel	-38 347	-29 127
Uppvärmning	-157 492	-151 261
Sophantering och återvinning	-32 834	-29 839
Förvaltningsarvode drift	-5 183	0
Summa driftkostnader	-646 110	-559 690

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-210 335	-195 360
Arvode, yrkesrevisor	-7 875	-13 643
Övriga förvaltningskostnader	-8 652	-12 055
Kreditupplysningar	-1 004	-2 731
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 339	-9 761
Representation	0	-8 386
Kontorsmateriel	-1 875	-2 040
Telefon och porto	0	-90
Medlems- och föreningsavgifter	-1 760	-1 760
Bankkostnader	-1 730	-2 255
Summa övriga externa kostnader	-238 569	-248 081

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-5 376	0
Styrelsearvoden	-32 250	-30 000
Sammanträdesarvoden	-21 000	-17 850
Övriga ersättningar	0	-267
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 900	-1 250
Övriga kostnadsersättningar	-852	-682
Pensionskostnader	-237	0
Sociala kostnader	-17 053	-15 740
Summa personalkostnader	-85 668	-65 789

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	346 800	346 800
Mark	25 700	25 700
Tillkommande utgifter	10 440 506	10 440 506
	10 813 006	10 813 006
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 813 006	10 813 006
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-346 800	-346 800
Tillkommande utgifter	-3 623 248	-3 537 495
	-3 970 048	-3 884 295
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-85 754	-85 754
	-85 754	-85 754
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 055 802	-3 970 049
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 757 204	6 842 958
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	25 700	25 700
Tillkommande utgifter	6 731 504	6 817 258
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 300 000	12 100 000
Totalt taxeringsvärde	13 300 000	12 100 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 800 000</i>	<i>8 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 500 000</i>	<i>3 500 000</i>

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
51 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	25 500	25 500
Summa andra långfristiga fordringar	25 500	25 500

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 099	15 707
Förutbetalda driftkostnader	300	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 664	0
Förutbetalda kabel-tv-avgift	17 945	17 787
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	589	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 597	33 494

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	685 093	637 344
Summa kassa och bank	685 093	637 344

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	8 609 580	8 698 724
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-89 144	-89 144
Långfristig skuld vid årets slut	8 520 436	8 609 580

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,68%	2020-06-30	3 375 929,00	0,00	34 984,00	3 340 945,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2020-01-23	700 000,00	0,00	0,00	700 000,00
SWEDBANK	1,45%	2021-04-23	3 675 000,00	0,00	0,00	3 675 000,00
STADSHYPOTEK	1,00%	2023-06-30	947 795,00	0,00	54 160,00	893 635,00
Summa			8 698 724,00	0,00	89 144,00	8 609 580,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 89 144 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 356 576 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 163 860 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under år 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under år 2020. *hm*

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 500	9 540
Upplupna räntekostnader	5 430	5 516
Upplupna driftskostnader	8 080	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 289	0
Upplupna elkostnader	6 705	3 192
Upplupna vattenavgifter	5 920	3 310
Upplupna värmekostnader	32 363	18 019
Upplupna revisionsarvoden	9 500	11 000
Upplupna styrelsearvoden	31 000	30 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 069
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 200	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	50 959	72 996
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 946	158 642

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	11 275 000	11 275 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

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 11/5-2020

Ort och datum

Christer Jansson

Christer Jansson

Annica Rosenlund

Annica Rosenlund

Mon Dahlström

Mon Dahlström

Emma Svensson

Emma Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19

Heléne Maijgren

Heléne Maijgren, BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråshus nr 2, org.nr. 778000-4896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 2 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 

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 Västeråhus nr 2 för räkenskapsåret 2019 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Örebro den 19/5 2020



Heléne Maijgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, 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 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Västeråshus 2 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

