

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Västeråshus 32  
Org nr: 716412-1894



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 32

Tid: **Onsdagen den 2 juni 2021**

#### **Poströstningsstämma, ingen fysisk närvaro**

- 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 (ordförandeskapet väljs på 1 år).
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på 2 år. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Cecilia Kjellander och Marita Edvall-Dahlgren samt suppleanterna Ali Behnami och Börje Nilsson.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
  - 1. Motion gällande skydd av innergård
- 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 #1 – Skydd av innergård

**Bakgrund:** Nedsmutsning av "passagen" Norra Floragatan 26B och tillhörande innergård

**Beskrivning:** Problem med rökare som uppehåller sig i passagen och kastar fimpar och annat skräp. Även mycket skolungdomar som utnyttjar våran innergård på sina raster för att kunna röka i lugn och ro och lämnar diverse rester kvar (fimpar o mat)

**Bedömning:** Jag föreslår en installation i form av en Gallergrind liknande den på Norra Floragatan 23B.

Motion inlämnades av Harald Witt, Norra Floragatan 26B lägenhet 38, 72461 Västerås, mobilnr 0705138728, epost: [harald.x.witt@gmail.com](mailto:harald.x.witt@gmail.com)

**Styrelsens svar:**

*Styrelsen har tagit del av motionen och föreslår att varken bifalla eller avslå den. Styrelsen föreslår att stämman ger uppdrag till styrelsen att vidare utreda motionen under kommande verksamhetsår.*

---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 8  |
| Balansräkning .....          | 9  |
| Noter .....                  | 11 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråhus 32 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-06-08. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-09.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 419% till 190%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 419 % till 444 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 423 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 131 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Karin 7 och Karola 12 i Västerås kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 147 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastigheternas adress är Djäknebergsgatan 1 A-D, 3 A-3 C, Västermalmsgatan 5-15, Västermalmsgatan 10, Oxbacksgatan 4-12 samt Norra Floragatan 25, 26 A-26 B, 27 A- 27 B, 28 A- 28 F, 29 A-29 C, 30.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard         | Antal | Kommentar |
|------------------|-------|-----------|
| 1 rum och kök    | 2     |           |
| 2 rum och kök    | 26    |           |
| 2 rum och kokvrå | 34    |           |
| 3 rum och kök    | 63    |           |
| 4 rum och kök    | 10    |           |
| 5 rum och kök    | 12    |           |

#### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal | Kommentar |
|-----------------|-------|-----------|
| Antal lokaler   | 2     |           |
| Antal garage    | 67    |           |
| Antal p-platser | 70    |           |
| Antal p-platser | 15    |           |

Total bostadsarea 10 807 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 173 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 137 066 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 137 066 000 kr

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör     | Avtal                                           |
|----------------|-------------------------------------------------|
| Riksbyggen     | Ekonomisk och teknisk förvaltning               |
| Riksbyggen     | Fastighetsskötsel (yttre skötsel och lokalvård) |
| Mälarenergi    | Fjärrvärme                                      |
| Mälarenergi    | Vatten                                          |
| Mälarenergi    | Elnät & elhandel                                |
| Avarn Security | Störningsjour                                   |
| Kone AB        | Serviceavtal för hissar                         |
| Com Hem AB     | Kabel-TV                                        |
| Hörmann        | Serviceavtal garageport                         |

#### 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 407 tkr och planerat underhåll för 2 279 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2020 och visar på ett underhållsbehov på 2 435 tkr per år för de närmaste 30 åren, vilket motsvarar en kostnad på 225 kr/m<sup>2</sup>. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 817 tkr (261 kr/m<sup>2</sup>). 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                                                   | År   | Kommentar |
|---------------------------------------------------------------|------|-----------|
| Installation av bredband                                      | 2004 |           |
| Tvättstuga                                                    | 2005 |           |
| Ventilationsanläggning                                        | 2012 |           |
| Porttelefonsystem                                             | 2012 |           |
| Målning av trapphus                                           | 2013 |           |
| Byte av belysningsarmaturer i trapphus, loftgångar och gårdar | 2013 |           |
| Ventilationsanläggning                                        | 2013 |           |
| Del av tvättutrustning                                        | 2014 |           |
| Byte av brf:s två undercentraler                              | 2014 |           |
| Del av tvättutrustning                                        | 2015 |           |
| Hissar                                                        | 2015 |           |
| Huskropp utvändigt                                            | 2016 |           |
| Markytor                                                      | 2016 |           |
| Hissar                                                        | 2017 |           |
| Plåtfasader                                                   | 2017 |           |
| Hissar                                                        | 2018 |           |
| Huskropp utvändigt                                            | 2018 |           |
| Infodring bottenstam                                          | 2019 |           |
| Takrenovering                                                 | 2019 |           |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                                              | Belopp    |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Gemensamma utrymmen; ny torktumlare och mangel                           | 66 875    |
| Installationer; ventilbyte                                               | 240 594   |
| Huskropp utvändigt; målning vindskivor, takfot och plåtdetaljer yttertak | 1 884 017 |
| Markytor; föryngringsbeskrining och jordförbättring                      | 27 882    |
| Garage och p-platser                                                     | 59 789    |

| Planerat underhåll                | År   | Kommentar |
|-----------------------------------|------|-----------|
| Enligt föreningens underhållsplan | 2021 |           |



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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter    | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Xavier Petitfrère      | Ordförande         | 2022                          |
| Cecilia Kjellander     | Ledamot            | 2021                          |
| Cristofer Degervall    | Ledamot            | 2022                          |
| Hans Eek               | Ledamot            | 2022                          |
| Marita Edvall-Dahlgren | Ledamot            | 2021                          |
| Lena Wiséen Bergström  | Ledamot Riksbyggen |                               |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag                 | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Ali Behnami         | Suppleant               | 2021                          |
| Börje Nilsson       | Suppleant               | 2021                          |
| Ove Sundlin         | Suppleant<br>Riksbyggen |                               |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                       | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ernst & Young       | Registrerat<br>revisionsbolag | 2021                          |
| Hernando Slottsdahl | Förtroendevald<br>revisor     | 2021                          |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|
| Harald Witt         | 2021                          |

| Valberedning      | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------|-------------------------------|
| Elisabeth Stanley | 2021                          |
| Inga Andersson    | 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 188 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 190 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2011-04-01 då den höjdes med 2 %. Bränsleavgifterna höjdes senast 2014-01-01 med 10%.

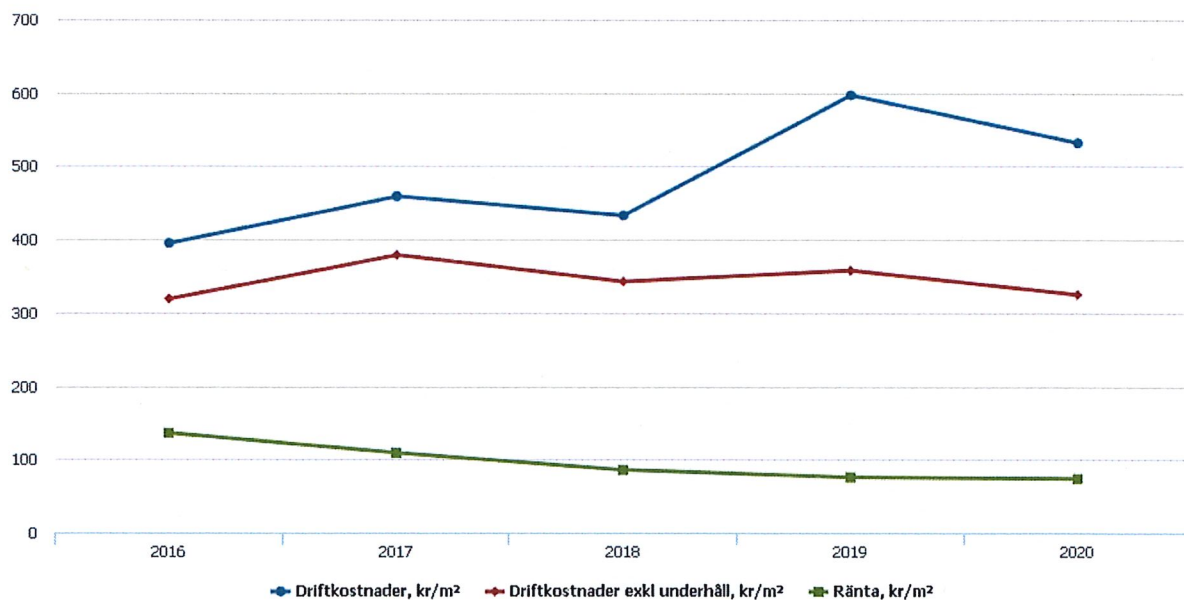
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                  | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                                               | 8 772  | 8 740  | 8 739  | 8 738  | 8 699  |
| Resultat efter finansiella poster                                             | -292   | -592   | 1 143  | 485    | 906    |
| Resultat exklusive avskrivningar                                              | 1 131  | 831    | 2 566  | 1 908  | 2 324  |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -1 686 | -1 958 | -314   | 1 033  | 1 449  |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                              | 257    | 254    | 262    | 80     | 80     |
| Balansomslutning                                                              | 59 021 | 60 225 | 61 178 | 61 213 | 61 598 |
| Soliditet %                                                                   | 24     | 24     | 24     | 22     | 21     |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                | 664    | 664    | 664    | 664    | 664    |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>                                             | 84     | 84     | 84     | 84     | 84     |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                             | 532    | 597    | 433    | 459    | 395    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                              | 325    | 358    | 343    | 379    | 319    |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                      | 74     | 76     | 86     | 109    | 136    |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                             | 838    | 789    | 774    | 601    | 602    |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                        | 3 945  | 4 019  | 4 092  | 4 163  | 4 228  |



**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.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet           |                  | Fritt               |                 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|---------------------|-----------------|
|                                   | Medlemsinsatser  | Underhålls-fond  | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början           | 2 817 149        | 8 667 025        | 3 338 595           | -591 726        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                  |                  | -591 726            | 591 726         |
| Reservering underhållsfond        |                  | 2 817 000        | -2 817 000          |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  | -2 279 156       | 2 279 156           |                 |
| Årets resultat                    |                  |                  |                     | -291 543        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>2 817 149</b> | <b>9 204 869</b> | <b>2 209 025</b>    | <b>-291 543</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 2 746 869        |
| Årets resultat                          | -291 543         |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -2 817 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 2 279 156        |
| <b>Summa</b>                            | <b>1 917 482</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**1 917 482**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 8 771 864                | 8 740 332                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 47 348                   | 148 474                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>8 819 212</b>         | <b>8 888 806</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -5 844 745               | -6 554 585               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -875 454                 | -505 589                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -178 979                 | -181 437                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -1 422 840               | -1 422 840               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-8 322 017</b>        | <b>-8 664 450</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>497 195</b>           | <b>224 356</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 1 152                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 21 263                   | 23 433                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -810 001                 | -840 666                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-788 738</b>          | <b>-816 082</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-291 543</b>          | <b>-591 726</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-291 543</b>          | <b>-591 726</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 11 | 47 581 125        | 48 998 745        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 12 | 5 220             | 10 439            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>47 586 345</b> | <b>49 009 184</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 13 | 12 000            | 12 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>12 000</b>     | <b>12 000</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>47 598 345</b> | <b>49 021 184</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 1 092             | -835              |
| Övriga fordringar                              | Not 14 | 123 912           | 62 533            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 15 | 372 079           | 432 253           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>497 083</b>    | <b>493 951</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 16 | 10 925 356        | 10 710 071        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>10 925 356</b> | <b>10 710 071</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>11 422 440</b> | <b>11 204 022</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>59 020 784</b> | <b>60 225 206</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 2 817 149         | 2 817 149         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 9 204 869         | 8 667 025         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>12 022 018</b> | <b>11 484 174</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 2 209 025         | 3 338 595         |
| Årets resultat                               |        | -291 543          | -591 726          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>1 917 482</b>  | <b>2 746 869</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>13 939 500</b> | <b>14 231 043</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 39 072 741        | 43 318 170        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>39 072 741</b> | <b>43 318 170</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 17 | 4 245 429         | 807 148           |
| Leverantörsskulder                           |        | 383 007           | 528 508           |
| Övriga skulder                               | Not 18 | 207 795           | 191 409           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 1 172 313         | 1 148 928         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>6 008 543</b>  | <b>2 675 993</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>59 020 784</b> | <b>60 225 206</b> |

# 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 del av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas från och med 2020 som en kortfristig skuld.

## 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       |

Mark är inte föremål för avskrivningar. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 7 172 472                | 7 172 472                |
| Hyrer, lokaler                        | 41 448                   | 41 448                   |
| Hyrer, garage                         | 346 200                  | 345 303                  |
| Hyrer, p-platser                      | 315 426                  | 313 438                  |
| Hyrer, övriga                         | 32 100                   | 11 058                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -42 456                  | -42 456                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -2 830                   | -8 268                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -2 040                   | -3 577                   |
| Rabatter                              | 0                        | -630                     |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 910 644                  | 910 644                  |
| Elavgifter                            | 900                      | 900                      |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>8 771 864</b>         | <b>8 740 332</b>         |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                        | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter                   | 3 150                    | 6 975                    |
| Övriga avgifter                        | 95                       | 0                        |
| Övriga ersättningar                    | 33 281                   | 82 470                   |
| Fakturerade kostnader                  | 900                      | 2 340                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 5                        | -3                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 9 917                    | 56 692                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>47 348</b>            | <b>148 474</b>           |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -2 279 157               | -2 618 385               |
| Reparationer                         | -407 411                 | -482 179                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -270 723                 | -263 079                 |
| Försäkringspremier                   | -111 981                 | -110 501                 |
| Kabel- och digital-TV                | -481 720                 | -480 196                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 13 600                   |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -26 500                  | -3 625                   |
| Serviceavtal                         | -1 469                   | -5 977                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -219 759                 | -78 782                  |
| Bevakningskostnader                  | -26 072                  | -3 586                   |
| Snö- och halkbekämpning              | -1 774                   | -73 356                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -78 916                  | -61 887                  |
| Förbrukningsinventarier              | -19 636                  | -13 166                  |
| Vatten                               | -218 670                 | -190 139                 |
| Fastighetsel                         | -345 951                 | -351 441                 |
| Uppvärmning                          | -997 609                 | -1 043 697               |
| Sophantering och återvinning         | -299 007                 | -301 689                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -58 391                  | -486 502                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-5 844 745</b>        | <b>-6 554 585</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -748 629                 | -348 796                 |
| IT-kostnader                               | -17 211                  | -12 320                  |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -19 500                  | -17 505                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -23 229                  | -46 089                  |
| Kreditupplysningar                         | -3 030                   | -6 600                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -22 414                  | -44 385                  |
| Kontorsmateriel                            | -18 104                  | -13 694                  |
| Telefon och porto                          | -234                     | -973                     |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                        | -300                     |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -11 760                  | -11 760                  |
| Bankkostnader                              | -1 550                   | -2 139                   |
| Övriga externa kostnader                   | -9 794                   | -1 028                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-875 454</b>          | <b>-505 589</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -58 546                  | -60 300                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -75 813                  | -67 050                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -9 300                   | -12 100                  |
| Övriga kostnadsersättningar                           | 0                        | -444                     |
| Sociala kostnader                                     | -35 320                  | -41 543                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-178 979</b>          | <b>-181 437</b>          |

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

|                                                                                          | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -1 417 620               | -1 417 620               |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                     | -5 220                   | -5 220                   |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 422 840</b>        | <b>-1 422 840</b>        |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                              | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 1 152                    |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>          | <b>0</b>                 | <b>1 152</b>             |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 46                       | 250                      |
| Övriga ränteintäkter                                          | 21 217                   | 23 183                   |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>21 263</b>            | <b>23 433</b>            |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -809 887                 | -836 352                 |
| Övriga räntekostnader                                   | 0                        | -1 554                   |
| Övriga finansiella kostnader                            | -114                     | -2 760                   |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-810 001</b>          | <b>-840 666</b>          |

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|                                               | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 70 881 000        | 70 881 000        |
| Mark                                          | 5 864 000         | 5 864 000         |
|                                               | <b>76 745 000</b> | <b>76 745 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>76 745 000</b> | <b>76 745 000</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

|           |                    |                    |
|-----------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -27 746 255        | -26 328 635        |
|           | <b>-27 746 255</b> | <b>-26 328 635</b> |

**Årets avskrivningar**

|                             |                   |                   |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -1 417 620        | -1 417 620        |
|                             | <b>-1 417 620</b> | <b>-1 417 620</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-29 163 875</b> | <b>-27 746 255</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**Varav**

|           |            |            |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 41 717 125 | 43 134 745 |
| Mark      | 5 864 000  | 5 864 000  |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 131 000 000 | 131 000 000 |
| Lokaler  | 6 066 000   | 6 066 000   |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | <b>137 066 000</b> | <b>137 066 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>86 780 000</i>  | <i>86 780 000</i>  |
| <i>varav mark</i>      | <i>50 286 000</i>  | <i>50 286 000</i>  |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | 26 098         | 26 098         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>26 098</b>  | <b>26 098</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                                |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -15 659        | -10 440        |
|                                                        | <b>-15 659</b> | <b>-10 440</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -5 220         | -5 220         |
|                                                        | <b>-5 220</b>  | <b>-5 220</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | -20 878        | -15 660        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-20 878</b> | <b>-15 660</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>5 220</b>   | <b>10 439</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                |                |
| Inventarier och verktyg                                | 5 220          | 10 439         |

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 12 000        | 12 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>12 000</b> | <b>12 000</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2020-12-31     | 2019-12-31    |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Skattefordringar               | 33 713         | 41 357        |
| Skattekonto                    | 90 199         | 21 176        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>123 912</b> | <b>62 533</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 130 079        | 111 981        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 1 474          | 11 940         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 187 158        | 186 596        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 40 144         | 120 429        |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 10 131         | 1 307          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 3 093          | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>372 079</b> | <b>432 253</b> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                             | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel                   | 7 093 675         | 7 072 457         |
| Transaktionskonto           | 3 831 682         | 3 637 614         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>10 925 356</b> | <b>10 710 071</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                        | 43 318 170        | 44 125 318        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -807 148          | -807 148          |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -3 438 281        |                   |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>39 072 741</b> | <b>43 318 170</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 0,98%      | 2022-12-01          | 3 910 054,00         | 0,00                    | 41 596,00          | 3 868 458,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,19%      | 2021-10-30          | 3 475 653,00         | 0,00                    | 37 372,00          | 3 438 281,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,70%      | 2022-12-01          | 812 500,00           | 0,00                    | 50 000,00          | 762 500,00           |
| STADSHYPOTEK | 0,76%      | 2023-12-01          | 1 364 024,00         | 0,00                    | 30 312,00          | 1 333 712,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,92%      | 2024-10-30          | 3 475 654,00         | 0,00                    | 37 372,00          | 3 438 282,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,30%      | 2025-01-30          | 5 067 788,00         | 0,00                    | 136 048,00         | 4 931 740,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,17%      | 2025-10-30          | 6 719 403,00         | 0,00                    | 100 000,00         | 6 619 403,00         |
| STADSHYPOTEK | 0,90%      | 2025-12-01          | 3 511 300,00         | 0,00                    | 78 028,00          | 3 433 272,00         |
| STADSHYPOTEK | 2,44%      | 2028-06-30          | 7 252 722,00         | 0,00                    | 200 000,00         | 7 052 722,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,21%      | 2028-12-01          | 3 402 000,00         | 0,00                    | 40 000,00          | 3 362 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,40%      | 2030-12-01          | 5 134 220,00         | 0,00                    | 56 420,00          | 5 077 800,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>44 125 318,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>807 148,00</b>  | <b>43 318 170,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som en kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 807 148 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 23 577 219 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 492 522 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

#### Not 18 Övriga skulder

|                                | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 110 858        | 110 858        |
| Övriga skulder                 | 78 916         | 61 887         |
| Skuld för moms                 | 6 253          | 12 371         |
| Clearing                       | 11 768         | 6 293          |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>207 795</b> | <b>191 409</b> |

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                           | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 39 469           | 36 500           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 67 151           | 74 555           |
| Upplupna driftskostnader                                  | 6 563            | 0                |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 13 159           | 42 401           |
| Upplupna elkostnader                                      | 32 227           | 31 957           |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 18 639           | 16 704           |
| Upplupna värmekostnader                                   | 111 066          | 114 912          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 331              | 341              |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 19 000           | 18 500           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 131 564          | 116 400          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 3 599            | 1 478            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 729 545          | 695 180          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 172 313</b> | <b>1 148 928</b> |

| <b>Ställda säkerheter</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar    | 74 784 000        | 74 784 000        |

#### Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Västerås, 2021/04/30  
Ort och datum

  
Xavier Petitfrère

  
Cristofer Degervall

  
Marita Edvall-Dahlgren

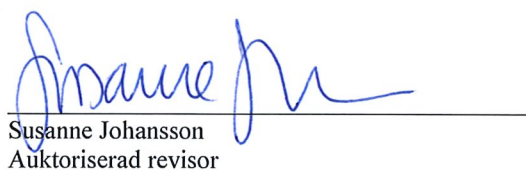
  
Cecilia Kjellander

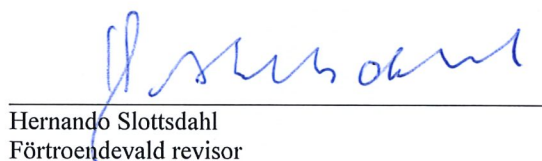
  
Hans Eek

  
Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 7 maj 2021

Ernst & Young AB

  
Susanne Johansson  
Auktoriserad revisor

  
Hernando Slottsdahl  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Västeråshus nr 32, org.nr 716412-1894

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Västeråshus nr 32 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

9

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens BRF Västeråshus nr 32 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **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 tryggt 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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskning åtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Västerås den 7 maj 2021

Ernst & Young AB

Susanne Johansson  
Auktoriserad revisor

Hernando Slottsdahl  
Förtroendevald 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.

## **Arsavgift**

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.

## **Arsredovisning**

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 32

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Västeråshus 32 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](http://www.riksbyggen.se)

