
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Västeråshus 32
Org nr: 716412-1894



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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

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 m²

Total lokalarea 173 m²

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/m². Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 817 tkr (261 kr/m²). 

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 Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Registrerat revisionsbolag	2021
Hernando Slottsdahl	Förtroendevald 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%.

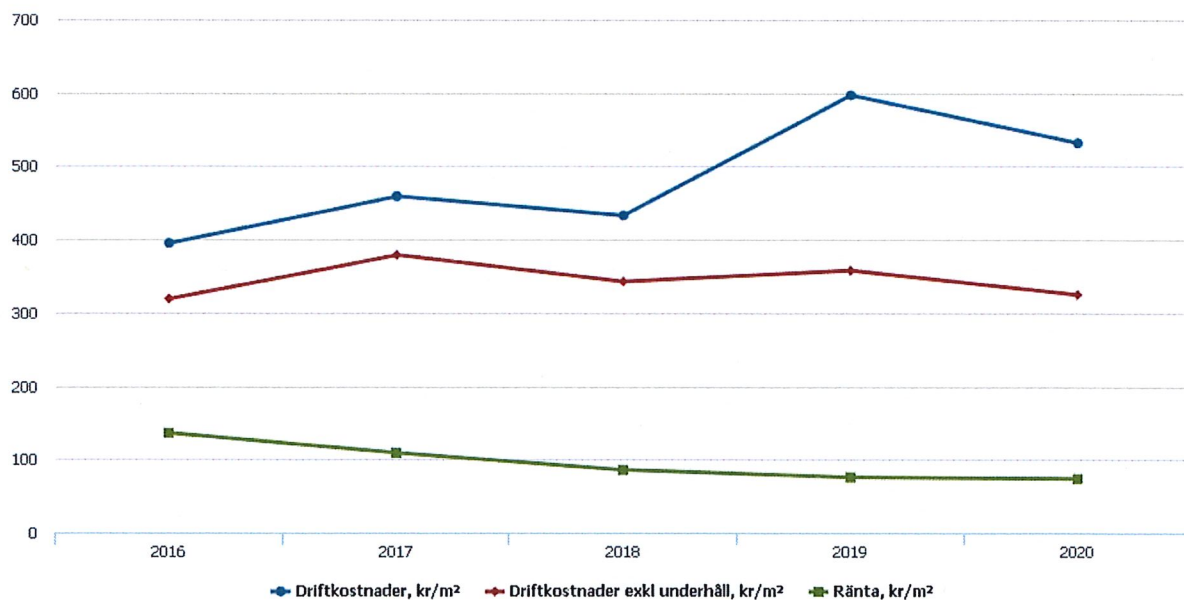
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m²/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 ²	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 ²	664	664	664	664	664
Bränsletillägg, kr/m ²	84	84	84	84	84
Driftkostnader, kr/m ²	532	597	433	459	395
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	325	358	343	379	319
Ränta, kr/m ²	74	76	86	109	136
Underhållsfond, kr/m ²	838	789	774	601	602
Lån, kr/m ²	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
Vid årets slut	2 817 149	9 204 869	2 209 025	-291 543

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
Summa	1 917 482

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 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 771 864	8 740 332
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 348	148 474
Summa rörelseintäkter		8 819 212	8 888 806
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-8 322 017	-8 664 450
Rörelseresultat		497 195	224 356
Finansiella poster			
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
Summa finansiella poster		-788 738	-816 082
Resultat efter finansiella poster		-291 543	-591 726
Årets resultat		-291 543	-591 726

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	47 581 125	48 998 745
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 220	10 439
Summa materiella anläggningstillgångar		47 586 345	49 009 184
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		47 598 345	49 021 184
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa kortfristiga fordringar		497 083	493 951
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	10 925 356	10 710 071
Summa kassa och bank		10 925 356	10 710 071
Summa omsättningstillgångar		11 422 440	11 204 022
Summa tillgångar		59 020 784	60 225 206

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 817 149	2 817 149
Fond för yttre underhåll		9 204 869	8 667 025
Summa bundet eget kapital		12 022 018	11 484 174
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 209 025	3 338 595
Årets resultat		-291 543	-591 726
Summa fritt eget kapital		1 917 482	2 746 869
Summa eget kapital		13 939 500	14 231 043
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	39 072 741	43 318 170
Summa långfristiga skulder		39 072 741	43 318 170
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		6 008 543	2 675 993
Summa eget kapital och skulder		59 020 784	60 225 206

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 2020-12-31	2019-01-01 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
Summa nettoomsättning	8 771 864	8 740 332

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 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
Summa övriga rörelseintäkter	47 348	148 474

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 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
Summa driftskostnader	-5 844 745	-6 554 585

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-748 629	-348 796
IT-kostnader	-17 211	-12 320
Arvode, yrkesrevisorer	-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
Summa övriga externa kostnader	-875 454	-505 589

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 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
Summa personalkostnader	-178 979	-181 437

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

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

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-27 746 255	-26 328 635
	-27 746 255	-26 328 635

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 417 620	-1 417 620
	-1 417 620	-1 417 620

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-29 163 875	-27 746 255
--	--------------------	--------------------

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

	137 066 000	137 066 000
<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
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	26 098	26 098
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 098	26 098
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-15 659	-10 440
	-15 659	-10 440
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 220	-5 220
	-5 220	-5 220
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-20 878	-15 660
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 878	-15 660
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 220	10 439
Varav		
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
Summa andra långfristiga fordringar	12 000	12 000

Not 14 Övriga fordringar

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

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
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	372 079	432 253

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
Summa kassa och bank	10 925 356	10 710 071

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	
Långfristig skuld vid årets slut	39 072 741	43 318 170

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ 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
Summa			44 125 318,00	0,00	807 148,00	43 318 170,00

*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
Summa övriga skulder	207 795	191 409

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
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 172 313	1 148 928

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	74 784 000	74 784 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

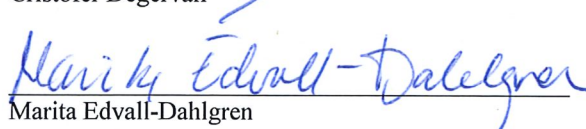
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Västerås, 2021/04/30
Ort och datum


Xavier Petitfrère


Cristofer Degervall


Marita Edvall-Dahlgren

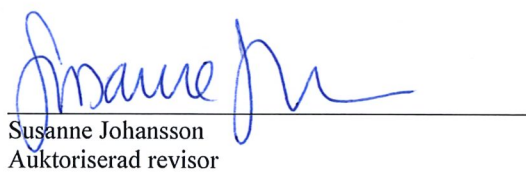

Cecilia Kjellander

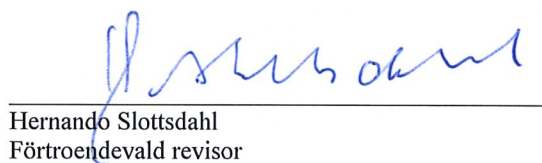

Hans Eek


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 Västeråhus 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 ränteutgifter 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

