

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Västeråshus 32
Org nr: 716412-1894



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 32

Tid: **Meddelas senare**

Lokal: **Meddelas senare**

- 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 Bo Lundkvist och Per Elfström och Kaj Ivarsson samt suppleanterna Gunmari Palmqvist och Marina Böhm Turesson och Cristofer Degervall.
- 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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - 1. Styrelsens motion om införande av grillplats på innergårdarna.Styrelsen föreslår stämman bifall av motionen.
- t) Stämmans avslutande.

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

Medlemsvinst

RBF Västeråhus 32 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.
Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

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

Det här året uppgick beloppet till 13 600 kronor i återbäring samt 1 152 kronor i utdelning.

Förslag om grillplats på innergårdarna

Bakgrund

I dagsläget finns inga gemensamma grillplatser på föreningens innergårdar. Gårdarna har inte förändrats nämnvärt sedan husen uppfördes på 80-talet och behöver anpassas efter de behov som finns hos föreningens medlemmar idag. Underhållsbehov finns redan i dagsläget på innergårdarna och i samband med övrigt underhåll skulle grillplatser kunna upprättas.

Motivering

Grillplatser skulle innebära ytterligare en möjlighet att gemensamt nyttja innergårdarna och ger ökad möjlighet till umgänge på gården.

Bedömning

Vår bedömning är att en murad grill skulle vara det bästa alternativet för våra gårdar men en arbetsgrupp skulle behöva tillsättas för att titta närmare på utformningen av grillplatsen.

Förslag till beslut, yrkande

1. Vi föreslår att en grillplats uppförs på varje innergård i föreningen, dvs totalt tre grillplatser.

Namn

Styrelsen, Brf Västeråshus nr 32

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus 32 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Förändringen beror främst på högre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 478% till 419%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 423 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 831 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 carport	15	

Total bostadsarea 10 807 m²

Total lokalarea 173 m²

Årets taxeringsvärde 137 066 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 131 462 000 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
Västerås service & anläggning AB	Fastighetsskötsel (yttre skötsel och lokalvård)
Mälarenergi	Fjärrvärme
Mälarenergi	Vatten
Mälarenergi	Elnät & elhandel
Svensk Bevakningstjänst AB	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 482 tkr och planerat underhåll för 2 618 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2019 och visar på ett underhållsbehov på 2 817 tkr per år för de närmaste 30 åren, vilket motsvarar en kostnad på 261 kr/m². Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 789 tkr (258 kr/m²).

89

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer; infodring bottenstam, komplettering skalskydd	1 046 677
Huskropp utvändigt; takrenovering	1 336 742
Markytor	124 624
Garage och p-platser	110 343

Planerat underhåll	År	Kommentar
Enligt föreningens underhållsplan	2020	

Genomförda åtgärder 2019

Installation portalgrind Oxbacksgatan	Glasåtervinningskärl på plats i miljöboden
Reparation av balkongvingar	Hållfasthetsbesiktning C-garage
Infodring av bottenstam (reline) Djäknebergsgatan 3	Nytt elavtal (53,4 öre/kwh)
Taksäkerhetsbesiktning genomförd. Brister åtgärdas 2020	Takplåtsdetaljer målade
Ny torktumlare Västermalmsgatan 5	Ny belysning p-plan Djäknebergsgatan
Energideklaration genomförd	Nya skyltar om att inte rasta hunden här o där
Ny stenkista för takavvattning Västermalmsgatan 5	Ny ventilation garagelängan Djäknebergsgatan
Upphandlat ny entreprenör för inre o yttre fastighetsskötsel	Arboristunderhåll av träd på samtliga gårdar
Införande av moms för externa hyresgäster av p-platser	Löpande ny information på hemsidan
Start av ansökan om bygglov för inglasning av marklgh balkong/uteplats	

9

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Lundkvist	Ordförande	2020
Cecilia Kjellander	Ledamot	2021
Per Elfström	Ledamot	2020
Marita Edvall-Dahlgren	Ledamot	2021
Kaj Ivarsson	Ledamot	2020
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunmari Palmquist	Suppleant	2020
Marina Böhm Turesson	Suppleant	2020
Cristofer Degervall	Suppleant	2020
Ove Sundlin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young	Registrerat revisionsbolag	
Hernando Slottdahl	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Harald Witt	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Stanley	2020
Inga Andersson	2020

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 183 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 188 personer.

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

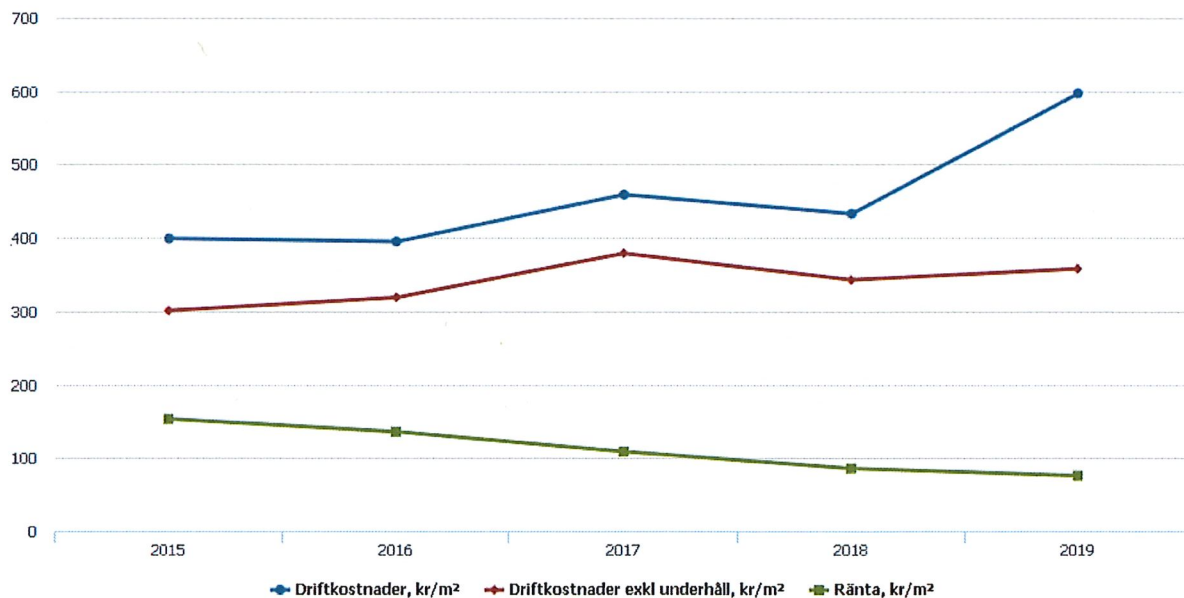
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 740	8 739	8 738	8 699	8 603
Resultat efter finansiella poster	-592	1 143	485	906	620
Resultat exklusive avskrivningar	831	2 566	1 908	2 324	2 037
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 958	-314	1 033	1 449	1 162
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	254	262	80	80	80
Balansomslutning	60 225	61 178	61 213	61 598	61 596
Soliditet %	24	24	22	21	20
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	664	664	664	664	664
Bränsletillägg, kr/m ²	84	84	84	84	84
Driftkostnader, kr/m ²	597	433	459	395	399
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	358	343	379	319	301
Ränta, kr/m ²	76	86	109	136	153
Underhållsfond, kr/m ²	789	774	601	602	598
Lån, kr/m ²	4 019	4 092	4 163	4 228	4 318



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.

29

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 817 149	8 496 410	2 366 534	1 142 676
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 142 676	-1 142 676
Reservering underhållsfond		2 789 000	-2 789 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 618 385	2 618 385	
Årets resultat				-591 726
Vid årets slut	2 817 149	8 667 025	3 338 595	-591 726

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 509 210
Årets resultat	-591 726
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 789 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 618 385
Summa	2 746 869

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 746 869**

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

9

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 740 332	8 738 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 474	104 596
Summa rörelseintäkter		8 888 806	8 843 104
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 554 585	-4 750 895
× Övriga externa kostnader	Not 5	-505 589	-469 739
Personalkostnader	Not 6	-181 437	-122 131
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 422 840	-1 422 840
Summa rörelsekostnader		-8 664 450	-6 765 604
Rörelseresultat		224 356	2 077 500
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 152	13 569
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 433	33 999
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-840 666	-982 392
Summa finansiella poster		-816 082	-934 824
Resultat efter finansiella poster		-591 726	1 142 676
Årets resultat		-591 726	1 142 676

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	48 998 745	50 416 365
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	10 439	15 659
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	75 424
Summa materiella anläggningstillgångar		49 009 184	50 507 448
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		49 021 184	50 519 448
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-835	1 498
Övriga fordringar	Not 15	62 533	6 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	432 253	430 168
Summa kortfristiga fordringar		493 951	437 956
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 710 071	10 220 681
Summa kassa och bank		10 710 071	10 220 681
Summa omsättningstillgångar		11 204 022	10 658 637
Summa tillgångar		60 225 206	61 178 085

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 817 149	2 817 149
Fond för yttre underhåll		8 667 025	8 496 410
Summa bundet eget kapital		11 484 174	11 313 559
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 338 595	2 366 534
Årets resultat		-591 726	1 142 676
Summa fritt eget kapital		2 746 869	3 509 210
Summa eget kapital		14 231 043	14 822 769
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	43 318 170	44 125 318
Summa långfristiga skulder		43 318 170	44 125 318
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	807 148	807 148
Leverantörsskulder		528 508	443 068
Skatteskulder		0	87 959
Övriga skulder	Not 19	191 409	217 623
× Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 148 928	674 200
Summa kortfristiga skulder		2 675 993	2 229 998
Summa eget kapital och skulder		60 225 206	61 178 085

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

ca

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 172 472	7 172 472
Hyrer, lokaler	41 448	42 298
Hyrer, garage	345 303	347 733
Hyrer, p-platser	313 438	311 799
Hyrer, övriga	11 058	2 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-42 456	-42 456
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 268	-4 947
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 577	-1 655
Rabatter	-630	-380
Bränsleavgifter, bostäder	910 644	910 644
Elavgifter	900	900
Summa nettoomsättning	8 740 332	8 738 508

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	6 975	7 900
Övriga ersättningar	82 470	87 071
Fakturerade kostnader	2 340	7 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	5
Övriga rörelseintäkter	56 692	820
Försäkringsersättningar	0	1 600
Summa övriga rörelseintäkter	148 474	104 596

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-2 618 385	-983 766
Reparationer	-482 179	-664 893
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-263 079	-305 159
Försäkringspremier	-110 501	-106 967
Kabel- och digital-TV	-480 196	-207 867
Återbäring från Riksbyggen	13 600	13 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 625	0
Serviceavtal	-5 977	-9 009
Obligatoriska besiktningar	-78 782	-53 068
Bevakningskostnader	-3 586	-1 650
Snö- och halkbekämpning	-73 356	-61 033
Drift och förbrukning, övrigt	-61 887	-30 846
Förbrukningsinventarier	-13 166	-5 455
Vatten	-190 139	-186 670
Fastighetsel	-351 441	-304 603
Uppvärmning	-1 043 697	-1 067 318
Sophantering och återvinning	-301 689	-263 182
Förvaltningsarvode drift	-486 502	-512 535
Summa driftkostnader	-6 554 585	-4 750 895

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-348 796	-343 752
IT-kostnader	-12 320	-9 444
Arvode, yrkesrevisorer	-17 505	-18 870
Övriga förvaltningskostnader	-46 089	-13 540
Kreditupplysningar	-6 600	-4 444
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 385	-20 861
Representation	0	-6 871
Kontorsmateriel	-13 694	-12 923
Telefon och porto	-973	-10 035
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-300	-61
Medlems- och föreningsavgifter	-11 760	-11 760
Konsultarvoden	0	-5 688
Bankkostnader	-2 139	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 028	-9 940
Summa övriga externa kostnader	-505 589	-469 739

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-60 300	-58 545
Sammanträdesarvoden	-67 050	-27 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 100	-8 500
Övriga kostnadsersättningar	-444	-626
Sociala kostnader	-41 543	-27 160
Summa personalkostnader	-181 437	-122 131

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	12 417
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 152	1 152
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 152	13 569

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	250	11 971
Övriga ränteintäkter	23 183	22 028
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 433	33 999

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-836 352	-981 275
Övriga räntekostnader	-1 554	-1 117
Övriga finansiella kostnader	-2 760	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-840 666	-982 392

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 881 000	70 881 000
Mark	5 864 000	5 864 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 745 000	76 745 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-26 328 635	-24 911 015
	-26 328 635	-24 911 015

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

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

Restvärde enligt plan vid årets slut

	48 998 745	50 416 365
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	43 134 745	44 552 365
Mark	5 864 000	5 864 000

Taxeringsvärden

Bostäder	131 000 000	120 600 000
Lokaler	6 066 000	10 862 000

Totalt taxeringsvärde

	137 066 000	131 462 000
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	<i>86 780 000</i>	<i>92 192 000</i>
--	-------------------	-------------------

varav mark

	<i>50 286 000</i>	<i>39 270 000</i>
--	-------------------	-------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	26 098	26 098
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 098	26 098
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
✕ Inventarier och verktyg	-10 440	-5 220
	-10 440	-5 220
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-5 220	-5 220
	-5 220	-5 220
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-15 660	-10 440
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 660	-10 440
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 439	15 658
Varav		
Inventarier och verktyg	10 439	15 658

✕ **Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	75 424	0
Färdigställt under året	-75 424	75 424
Vid årets slut	0	75 424

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar, garantikapitalbevis i Intresseföreningen	12 000	12 000
Summa andra långfristiga fordringar	12 000	12 000

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	41 357	0
Skattekonto	21 176	3 365
Fordringar hos leverantörer	0	2 925
Summa övriga fordringar	62 533	6 290

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	111 981	110 501
Förutbetalda driftkostnader	11 940	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	186 596	106 401
Förutbetald kabel-tv-avgift	120 429	119 704
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 307	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	93 563
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	432 253	430 168

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	7 072 457	6 049 275
Transaktionskonto	3 637 614	4 171 406
Summa kassa och bank	10 710 071	10 220 681

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	44 125 318	44 932 466
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-807 148	-807 148
Långfristig skuld vid årets slut	43 318 170	44 125 318

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,98%	2020-03-01	3 951 650,00	0,00	41 596,00	3 910 054,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2020-12-01	862 500,00	0,00	50 000,00	812 500,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2020-12-01	1 394 336,00	0,00	30 312,00	1 364 024,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2020-12-01	3 442 000,00	0,00	40 000,00	3 402 000,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2020-12-01	3 589 328,00	0,00	78 028,00	3 511 300,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2020-12-01	5 190 640,00	0,00	56 420,00	5 134 220,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2021-10-30	3 513 025,00	0,00	37 372,00	3 475 653,00
STADSHYPOTEK	1,92%	2024-10-30	3 513 026,00	0,00	37 372,00	3 475 654,00
STADSHYPOTEK	2,30%	2025-01-30	5 203 836,00	0,00	136 048,00	5 067 788,00
STADSHYPOTEK	2,17%	2025-10-30	6 819 403,00	0,00	100 000,00	6 719 403,00
STADSHYPOTEK	2,44%	2028-06-30	7 452 722,00	0,00	200 000,00	7 252 722,00
Summa			44 932 466,00	0,00	807 148,00	44 125 318,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 807 148 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 228 592 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 40 089 578 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Enligt lånespecifikationen ovan finns 6 lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normal redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

8

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	110 858	110 858
Övriga skulder	61 887	106 290
Skuld för moms	12 371	475
Clearing	6 293	0
Summa övriga skulder	191 409	217 623

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 500	20 361
Upplupna räntekostnader	74 555	76 285
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	42 401	0
Upplupna elkostnader	31 957	28 299
Upplupna vattenavgifter	16 704	15 580
Upplupna värmekostnader	114 912	118 451
Upplupna kostnader för renhållning	341	0
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 870
Upplupna styrelsearvoden	116 400	89 895
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 478	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	695 180	306 459
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 148 928	674 200

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	74 784 000	74 784 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Västerås 2020-04-16
Ort och datum

Bo Lundkvist

Bo Lundkvist

Per Elfström

Per Elfström

Kaj Ivarsson

Kaj Ivarsson

Cecilia Kjellander

Cecilia Kjellander

Marita Edvall-Dahlgren

Marita Edvall-Dahlgren

Lena Wiséen Bergström

Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-22

Ernst & Young AB

Susanne Johansson

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor

Hernando Slottsdahl

Hernando Slottsdahl
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Västeråshus 32 för år 2019.

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 2019 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

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 32 för år 2019 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 22/4 2020

Ernst & Young AB


Susanne Johansson
Auktoriserad revisor


Hernando Slotts Dahl
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, arvas 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Västeråshus 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

