

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Västeråshus 37
Org nr: 716412-5226



Dagordning ÅRSSTÄMMA enligt § 59 i föreningens stadgar

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 37

Tid: Onsdagen den 28 Oktober 2020 kl. 19.00

Lokal: Riksbyggens kontor i Kopparlunden, Varmvalsvägen 13

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats).
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämmosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordförande 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, styrelsesuppleanter och revisorer.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande (*ordförandeuppdraget väljs på 1 år*).
- p) Val av styrelseledamöter (2-6) och suppleanter (2-6) på 2 år.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem, motion om att styrelsen ska påminna medlemmarna om tiden för att lämna in motioner samt hantering av den interna kölistan för p-platser, till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

Motion till årsstämman /ordinarie föreningsstämma 2020 i Brf Västeråshus 37

Att styrelsen påminner medlemmarna att det är dags att lämna in motioner

Västerås 2020-07-01

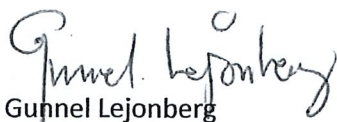
(lämnad i styrelsens brevlåda utanför tvättstugan Västra Utanbygatan 14 samma datum)

Enligt stadgarna ska motioner till ordinarie föreningsstämma lämnas senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Räkenskapsårets utgång är 30 juni. Vilket betyder att motioner ska lämnas till styrelsen senast 31 juli. Ordinarie föreningsstämma brukar vara i slutet av oktober och kallelse till årsstämman sker tidigas sex (6) veckor före stämman. Alltså i september. När kallelsen kommer är det för sent att lämna in motioner till årsstämman. Och det är kanske i samband med kallelsen som medlemmarna blir påmind om att de borde ha lämnat sin motion redan i juli.

Jag förslår stämman besluta:

att: styrelsen påminner medlemmarna att motioner till årsstämman ska inkomma till styrelsen senast 31 juli.

att: påminnelsen ska anslås senast 1 juli på anslagstavlor i trapphusen och i garaget.



Gunnel Lejonberg

Igh 11

Västra Utanbygatan 14B

722 16 Västerås

Styrelsens kommentar: Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen

Motion till årsstämman /ordinarie föreningsstämma 2020 i Brf Västeråshus 37

Ändring av arbetssätt med den interna kölistan för byte av P-plats i garaget

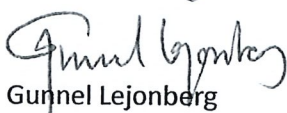
Västerås 2020-07-01

(lämnad i styrelsens brevlåda utanför tvättstugan Västra Utanbygatan 14 samma datum)

Vi har fler p-platser i vårt garage än vi har lägenheter i föreningen, vilket är väldigt positivt. Det finns en intern byteskö för byte av p-plats. Det kan vara så att en medlem vill byta parkeringsplats till en som ligger närmare sin trappuppgång. Enligt garagereglerna kan två medlemmar byta sinns emellan. Hittar man ingen medlem som är villig att byta så får man förlita sig på den interna kölistan. I dagslägen finns endast möjlighet via kölistan till internbyte om det är en medlem som säger upp sin parkeringsplats (den har ingen bil längre) eller om det är en extern hyresgäst som säger upp sin p-plats.

Jag förslår stämman besluta:

att: när medlem som har p-plats säljer sin nyttjanderätt till lägenheten och lämnar tillbaka sin p-plats tillfrågas först medlemmarna i den interna kön om byte innan den nya medlemmen tilldelas sin parkeringsplats i garaget.



Gunnel Lejonberg

Igh 11

Västra Utanbygatan 14B

722 16 Västerås

Styrelsens kommentar: Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus 37 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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. Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på lägre driftskostnader (reparation och underhåll) och räntekostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 729 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 797 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 299% till 354%.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 210 m², vilket motsvarar 3 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hilde 7 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 71 lägenheter uppförd. Byggnaderna är uppförda 1998. Fastigheternas adress är Rudbecksgatan 1-3, Herrgårdsgatan 1-5, Västra Utanbygatan 12, 14 A-C i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	Summa
1	19	34	17	71

Dessutom tillkommer

Garage	MC-platser
75	3



Total tomtarea	4 530 m ²
Total bostadsarea	6 075 m ²
Total lokalarea	18 m ²
Årets taxeringsvärde	92 758 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 758 000 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 förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Kone AB	Hisservice
ComHem AB	Kabel-TV
Rang Sells AB	Källsortering/slamspolning
VAFAB	Kompost-/restavfall
Crawford Door AB	Garageportar
Mälarenergi AB	Elleverans
Mälarenergi AB	Elhandelsavtal (försäljning av överskott el)



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 307 tkr och planerat underhåll för 618 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan, uppdaterad i april 2020 visar på ett underhållsbehov på 10 616 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 066 tkr (175 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 329 kr/m².

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	89 380
Installationer	352 190
Huskropp utvändigt	105 688
Markytor	70 721



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Urban Nygren	Ordförande	2020
Gunilla Blomer	Sekreterare	2020
Göran Fahlander	Vice ordförande	2021
Lars Ahlen	Ledamot	2021
Johnny Westling	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mike Choura	Suppleant	2021
Rolf Domenstam	Suppleant	2020
Helena Lindholm	Suppleant	2020
Annicka Carlsson	Suppleant	2021
Sanne Jotorp	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer och suppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Frank Jörgensen	Förtroendevald revisor	2020
Erik Westman	Revisorssuppleant	
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britt Ekman	Sammanställande	2020
Christina Holmberg		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.



Ordförandes ord

Coronapandemin har även påverkat bostadsrättsföreningen under våren. Styrelsemöten har skett i form av telefonmöten och extra städning har utförts med prioritering på ledstänger, strömbrytare och hissknappar för att minska risken för smittspridning. Genom rekommendationen från Folkhälsomyndigheten, beslutade styrelsen att ställa in medlemmarnas årliga vårstädning. Under hösten 2019 togs beslut om och beställning gjordes av nytt låssystem, som berör samtliga dörrlås i fastigheten. P.g.a. Coronapandemin fick kvittering av nycklar och byte av låscylindrar skjutas till kommande verksamhetsår.

Under verksamhetsåret har solceller installerats på taket vid Västra Utanbygatan. Föregående verksamhetsår gjordes motsvarande installation på Rudbecksgatan.

Spolning, rengöring och fotografering av avloppssystemet från lägenheterna till kommunens anslutningspunkt har under året skett med tillfredsställande resultat. Dessutom har termostaterna på lägenheternas samtliga element bytts ut.

Arbete med utemiljön har pågått kontinuerligt under året. Det stora trädet på innergården mot Västra Utanbygatan 12 har tagits bort p.g.a. rötangrepp, och ersatts med nytt träd. Gamla buskar har tagits bort, och nya planterats utanför entrén till Västra Utanbygatan 12.

Övernattningsrummet har fått egen totalrenoverad toalett med duschmöjlighet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 107 personer, under året har 9st medlemmar tillkommit samtidigt som 7st avgått. På bokslutsdagen har föreningen ett medlemstal på 109 personer.

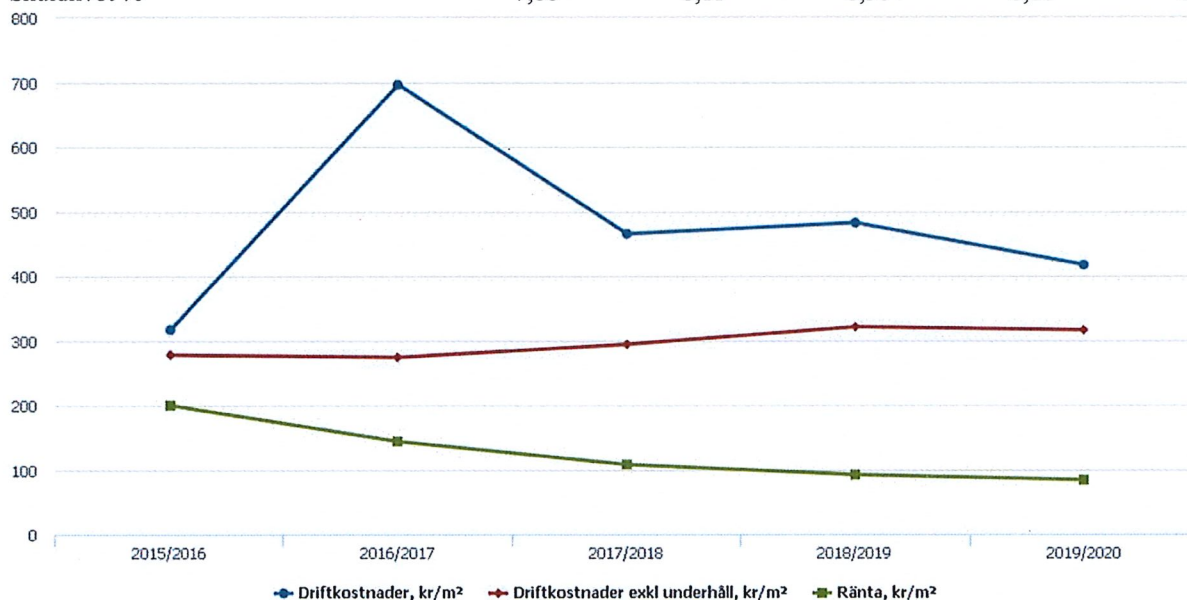
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2009-07-01 då den höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 2% från och med 2020-10-01. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 822 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 504	5 510	5 511	5 421	5 524
Resultat efter finansiella poster	1 069	663	744	-1 026	1 119
Årets resultat	1 069	663	744	-1 026	1 119
Resultat exklusive avskrivningar	1 797	1 389	1 447	-334	1 811
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-203	639	787	-884	1 261
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	328	123	109	91	90
Balansomslutning	75 094	75 739	75 926	75 574	77 553
Soliditet %	41	39	38	37	38
Likviditet %	354	299	333	316	307
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	822	822	822	822	822
Driftkostnader, kr/m ²	417	482	465	696	317
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	316	321	294	274	278
Ränta, kr/m ²	84	92	108	144	200
Underhållsfond, kr/m ²	1 160	933	642	704	1 035
Lån, kr/m ²	7 142	7 358	7 583	7 664	7 746
Skuldkvot %	7,88	8,11	8,36	8,60	8,54



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.

RB

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 857 669	5 683 370	4 317 196	662 889
Disposition enl. årsstämmobeslut			662 889	-662 889
Reservering underhållsfond		2 000 000	-2 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-617 979	617 979	
Årets resultat				1 068 623
Vid årets slut	18 857 669	7 065 391	3 598 064	1 068 623

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 980 085
Årets resultat	1 068 623
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	617 979
Summa	4 666 687

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

4 666 687

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 503 640	5 509 890
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 861	19 938
Summa rörelseintäkter		5 522 501	5 529 828
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 543 465	-2 937 305
Övriga externa kostnader	Not 5	-606 956	-566 098
Personalkostnader	Not 6	-70 977	-93 926
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-728 714	-725 853
Summa rörelsekostnader		-3 950 113	-4 323 182
Rörelseresultat		1 572 389	1 206 647
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	10 224
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 765	8 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-511 531	-562 508
Summa finansiella poster		-503 766	-543 758
Resultat efter finansiella poster		1 068 623	662 889
Årets resultat		1 068 623	662 889



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	69 383 720	70 064 178
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	969 427	457 703
Summa materiella anläggningstillgångar		70 353 147	70 521 881
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	106 500	106 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		106 500	106 500
Summa anläggningstillgångar		70 459 647	70 628 381
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 000	2 126
Övriga fordringar	Not 15	125 115	71 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	352 741	204 849
Summa kortfristiga fordringar		478 856	278 674
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 155 341	4 832 215
Summa kassa och bank		4 155 341	4 832 215
Summa omsättningstillgångar		4 634 197	5 110 889
Summa tillgångar		75 093 844	75 739 270



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 857 669	18 857 669
Fond för yttre underhåll		7 065 391	5 683 370
Summa bundet eget kapital		25 923 060	24 541 039
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 598 064	4 317 196
Årets resultat		1 068 623	662 889
Summa fritt eget kapital		4 666 687	4 980 085
Summa eget kapital		30 589 747	29 521 124
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	43 194 075	43 508 232
Summa långfristiga skulder		43 194 075	43 508 232
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	320 033	1 325 636
Leverantörsskulder	Not 19	238 738	612 927
Övriga skulder	Not 20	34 181	34 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	717 070	736 398
Summa kortfristiga skulder		1 310 022	2 709 914
Summa eget kapital och skulder		75 093 844	75 739 270



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	120
Förrådsbyggnad	Linjär	30
Passersystem	Linjär	10
Porttelefon	Linjär	10
Solceller	Linjär	25
Laddstolpe	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 994 340	4 994 340
Hyrer, garage	512 300	515 550
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 000	0
Summa nettoomsättning	5 503 640	5 509 890

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	15 965	17 579
Fakturerade kostnader	540	1 260
Övriga sidointäkter	173	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-7
Övriga rörelseintäkter	2 189	1 106
Summa övriga rörelseintäkter	18 861	19 938



Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-617 979	-978 756
Reparationer	-307 345	-300 813
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-129 039	-125 347
Försäkringspremier	-69 919	-63 845
Kabel- och digital-TV	-133 089	-68 868
Återbäring från Riksbyggen	0	15 000
Serviceavtal	-21 530	-31 866
Obligatoriska besiktningar	-46 983	-16 245
Snö- och halkbekämpning	-13 390	-28 619
Förbrukningsinventarier	-15 758	-21 374
Vatten	-96 535	-97 073
Fastighetsel	-186 418	-192 424
Uppvärmning	-699 202	-730 931
Sophantering och återvinning	-162 149	-156 376
Förvaltningsarvode drift	-44 131	-139 767
Summa driftkostnader	-2 543 465	-2 937 305

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-535 467	-465 132
IT-kostnader	-7 787	-12 416
Arvode, yrkesrevisorer	-14 813	-13 900
Övriga förvaltningskostnader	-8 793	-16 365
Kreditupplysningar	-4 281	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 720	-13 112
Kontorsmateriel	-3 373	-13 043
Telefon och porto	-10 667	-10 078
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 126	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-5 680	-5 680
Bankkostnader	-2 250	-2 950
Övriga externa kostnader	0	-11 563
Summa övriga externa kostnader	-606 956	-566 098

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-48 422	-47 012
Sammanträdesarvoden	-13 135	-17 504
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 602	-14 628
Övriga personalkostnader	-2 125	0
Sociala kostnader	-3 693	-14 782
Summa personalkostnader	-70 977	-93 926



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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-680 458	-680 458
Avskrivning Installationer	-48 256	-45 395
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-728 714	-725 853

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	10 224
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	10 224

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 753	8 476
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	12	50
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 765	8 526

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-510 751	-562 458
Övriga räntekostnader	-780	0
Övriga finansiella kostnader	0	-50
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-511 531	-562 508



Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	78 312 000	78 312 000
Byggnadsinventarier	202 500	202 500
Mark	3 260 000	3 260 000
	81 774 500	81 774 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 774 500	81 774 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 635 508	-10 961 857
Byggnadsinventarier	-74 813	-68 006
	-11 710 321	-11 029 863
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-673 651	-673 651
Årets avskrivning byggnadsinventarier	-6 807	-6 807
	-680 458	-680 458
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 390 779	-11 710 321
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 383 720	70 064 178
Varav		
Byggnader	65 329 189	66 676 491
Mark	3 260 000	3 260 000
Byggnadsinventarier	120 880	127 687
Taxeringsvärden		
Bostäder	90 000 000	90 000 000
Lokaler	2 758 000	2 758 000
Totalt taxeringsvärde	92 758 000	92 758 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 758 000</i>	<i>64 758 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 000 000</i>	<i>28 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Installationer	571 959	611 134
	571 959	611 134
Årets anskaffningar		
	699 975	0
	699 975	0
Erhållet bidrag		
	-139 995	-39 175
	-139 995	0
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	1 131 939	571 959
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-114 257	-68 862
	-114 257	-68 862
Årets avskrivningar		
Installationer	-48 256	-45 395
	-48 256	-45 395
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-162 512	-114 257
	-162 512	-114 257
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	969 426	457 703

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	106 500	106 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	106 500	106 500

213 kapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 000	2 126
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 000	2 126



Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	25 346	29 038
Skattekonto	99 769	42 661
Summa övriga fordringar	125 115	71 699

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 632	4 211
Förutbetalda försäkringspremier	35 237	34 681
Förutbetalt förvaltningsarvode	134 500	117 233
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 272	33 272
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 167	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 932	15 452
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	352 741	204 849

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	1 308	1 389
Bankmedel	2 448 533	2 428 275
Transaktionskonto	1 705 500	2 402 551
Summa kassa och bank	4 155 341	4 832 215



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	43 514 108	44 833 868
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-320 033	-1 325 636
Långfristig skuld vid årets slut	43 194 075	43 508 232

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-11-06	3 596 625,00	0,00	1 103 500,00	2 493 125,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2021-09-30	14 089 580,00	0,00	0,00	14 089 580,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2022-01-30	3 361 231,00	0,00	35 476,00	3 325 755,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2022-03-01	5 737 641,00	0,00	0,00	5 737 641,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-09-30	3 948 311,00	0,00	39 780,00	3 908 531,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2024-04-30	14 100 480,00	0,00	141 004,00	13 959 476,00
Summa			44 833 868,00	0,00	1 319 760,00	43 514 108,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 320 033 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	238 738	612 927
Summa leverantörsskulder	238 738	612 927

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Mottagna depositioner	5 000	5 000
Skuld för moms	29 181	29 952
Summa övriga skulder	34 181	34 952



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	9 792	23 165
Upplupna räntekostnader	49 641	50 921
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 075	84 533
Upplupna elkostnader	10 410	12 712
Upplupna vattenavgifter	7 858	7 190
Upplupna värmekostnader	32 420	34 150
Upplupna revisionsarvoden	15 500	15 000
Upplupna styrelsearvoden	69 944	73 726
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 871	5 680
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	481 559	429 321
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	717 070	736 398

Not Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	53 000 000	53 000 000

Not Eventualförpliktelser		
	Inga	Inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Västerås 2020-09-16

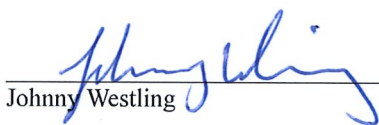
Ort och datum



Urban Nygren



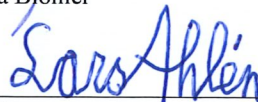
Göran Falander



Johnny Westling



Gunilla Blömer



Lars Ahlen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-09-21

Ernst & Young



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Frank Jörgensen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Västeråshus nr 37, org.nr 716412-5226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Västeråshus nr 37 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 30 juni 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 revisionssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Västeråshus nr 37 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 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 revisorssed 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 trygghetssätt.

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 granskningsåtgärder 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 21/9-2020

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Frank Jörgensen
Förtroendevald revisor

Medlemsfullmakt stämma

Enligt Riksbyggens normalstadgar antagna 2014 eller senare kan medlems rätt vid stämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud får enligt dessa stadgar endast vara annan medlem, medlems make/registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn.

Enligt Riksbyggens äldre normalstadgar kan medlems rätt vid stämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud får enligt dessa stadgar endast vara annan medlem, medlems make/registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Jag _____ innehavare av lägenhet _____
Namn Lägenhetsnummer

lämnar härmed fullmakt till _____ att företräda mig och använda min
Namn

rösträtt i samband med stämma den _____
Dag, månad, år

Fullmaktstagarens relation till mig

- | | |
|---|--|
| ☐ Annan medlem | ☐ Syskon |
| ☐ Make/registrerad | ☐ Barn |
| ☐ Sambo | ☐ Varaktigt sammanboende närstående |
| ☐ Föräldrar | |

Datum och underskrift

Genom undertecknande av denna fullmakt garanterar jag även att fullmaktstagaren står i uppgiven relation till mig.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Blanketten skickas eller lämnas in till styrelsen/ansvarig för bostadsrättsföreningens stämma.

Behandling av personuppgifter

Bostadsrättsföreningen kommer såsom personuppgiftsansvarig att behandla dina personuppgifter. För information om föreningens behandling av dina personuppgifter samt om vilka rättigheter du har som registrerad, vänligen kontakta föreningen.

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Västeråshus 37

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Västeråshus 37 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

