

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Västeråshus nr 15
Org nr: 778000-5018



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus 15

Tid: **Torsdagen den 7 maj 2024 kl 19:00**

Lokal: **Föreningslokalen, Blåklockan**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärenden
Hänskjuten fråga: Fråga om antagande av nya stadgar (första beslutet)
- 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 Västeråshus nr 15 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 5 100 kronor i återbäring samt 7 360 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus nr 15
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-21. Nuvarande stadgar registrerades 2016-01-18. Föreningen har inget skattemässigt underskottsavdrag.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst beroende på högre underhållskostnader och fler reparationer.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är utformad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 66% till 44%.

Kommande verksamhetsår har föreningen sju st lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 555% till 276%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 402 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 050 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blåklockan 1, Vårlöken 5 och Vårlöken 6 i Västerås kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 245 lägenheter uppförda, samt 7 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adresser är Blomstergatan 2-10 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	46	
2 rum och kök	147	
3 rum och kök	53	



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	7	
Antal garage	88	
Antal p-platser	91	

Total tomtarea 15 285 m²

Bostäder bostadsrätt 13 151 m²

Lokaler hyresrätt 354 m²

Årets taxeringsvärde 101 920 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 101 920 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Bilvård		134
Pizzeria, Dilos AB		75

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,42 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Samordnad Fastighetsskötsel 1	Fastighetsskötsel och lokalvård
Securitas Direct Sverige AB	Bevaknings- och störningsjour
Kone AB	Hisservice
Tele2	Kabel-TV, bredband, telefoni
Mälarenergi AB	Energitjänster med komfortavtal
Brandskyddsbyrån Mälardalen AB	Brandsäkerhet
Lundkvist lås	Nyckelhantering
Ragnsells	Sophantering
Tele 2	IT (Mast)

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Samordnad Fastighetsskötsel 1 Västerås tillsammans med Riksbyggens Brf Västeråshus 11 och Brf Siggesborg. Föreningens andel är 22 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam inre och yttre fastighetsskötsel samt lokalvård.



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 705 tkr och planerat underhåll för 4 525 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 167 497 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 583 tkr (425 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 557 tkr (347 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte och badrumsrenovering	1997	23 195 tkr
Utbyte av fönster, lägenhetsdörrar och entrepartier	2004	6 000 tkr
Ombyggnad av tryckstegringslokal till tvättstuga	2006	675 tkr
Ombyggnad av transformatorstation till föreningslokal	2007	750 tkr
Friköp av föreningens tre tomträtter	2009	16 017 tkr
Installation av LAN-nät	2009	Bekostades av Tele2
Ombyggnad av samtliga balkonger	2010	16 850 tkr
Ombyggnad av uteplatser	2012	1 040 tkr
Installation av Com Hem uttag	2014	Bekostades av Com Hem AB
Förbättring av garage och P-platser	2016	344 tkr
Underhåll av gemensamma utrymmen	2016	695 tkr
Ombyggnad av föreningslokal	2017	827 tkr
Ombyggnad takavvattning och dagvattenanläggning	2017	982 tkr
Relining	2023	4,5 mkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, Relining	4 525 375



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Granlund	Ordförande	2024
Carina Kemdal	Sekreterare	2025
Anders Flink	Vice ordförande	2024
Jane Ögren	Ledamot	2025
Ewa Kalén	Ledamot	2025
Jan Rapp	Ledamot	2025
Viktor Eriksson Jaring	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Berg	Suppleant	2024
Matilda Wallin	Suppleant	2024
Vanja Haals	Suppleant	Avgått 2023
Maryam Shirkhan	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	Revisor	2024
Christoffer Adolfsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gordana Purar	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Andersson	2024
Magnus Donnerfors	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året beslutat att 2024 påbörja ett värmeprojekt, där man byter ut alla värmesystem i alla lägenheter. För detta projekt kommer föreningen att låna upp 25 mkr för att kunna finansiera projektet. Man har valt att låna upp för hela projektet i hänsyn till att kunna fortsätta med budgeterad ordinarie underhållsplanering ska kunna ske i sin ordning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 293 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 292 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m²/år.



I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

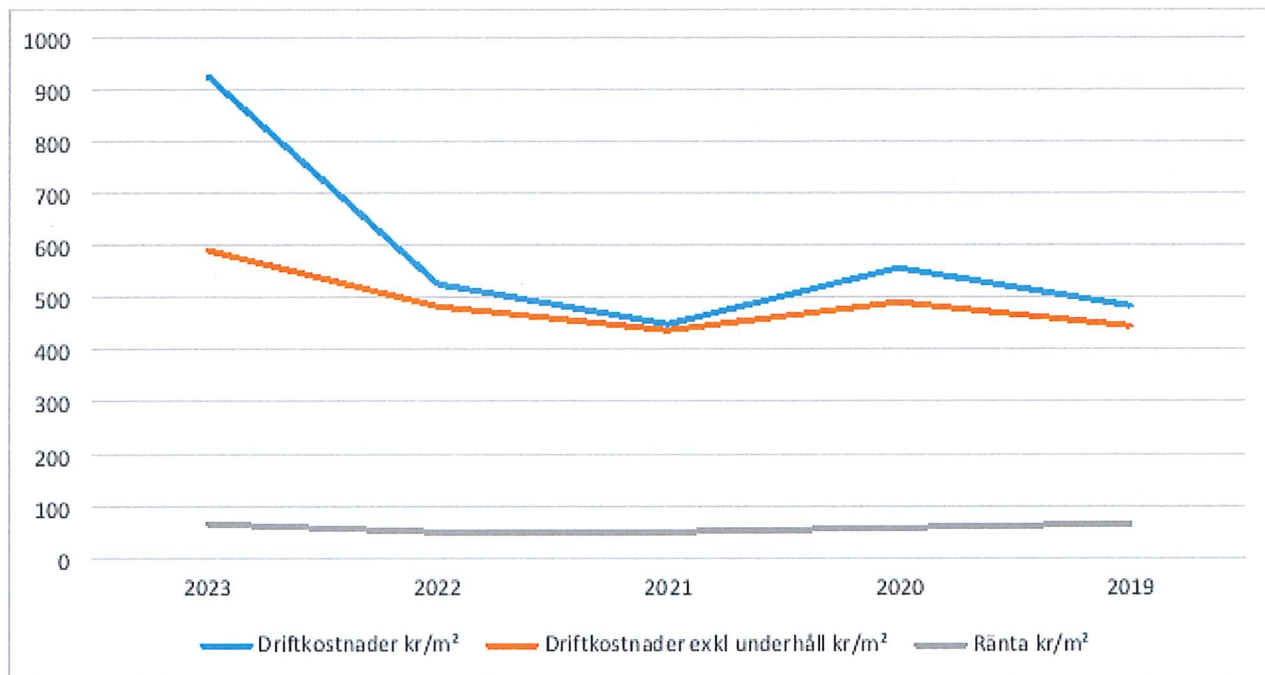
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	11 938	11 502	11 174	10 791	10 463
Rörelsens intäkter	12 320	11 800	11 479	11 206	10 729
Resultat efter finansiella poster*	-3 452	1 764	2 237	545	991
Årets resultat	-3 452	1 764	2 237	545	991
Resultat exkl avskrivningar	-2 050	3 144	3 610	1 918	2 364
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-7 009	-1 413	-1 058	-2 593	-2 315
Balansomslutning	54 486	57 990	58 694	57 055	56 949
Årets kassaflöde	-2 459	1 186	2 802	962	1 727
Soliditet %*	23	28	24	21	20
Likviditet %	44	66	130	142	359
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	91	91	90	92
Avgifts- hyresbortfall %	1,0	1,0	1,0	1,2	1,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	851	819	796	770	748
Driftkostnader kr/kvm	923	523	446	555	481
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	588	483	437	489	444
Energikostnad kr/kvm	247	234	215	216	200
Underhållsfond kr/kvm	1 710	1 684	1 386	1 049	782
Reservering till underhållsfond kr/kvm	367	337	346	334	346
Sparande kr/kvm	183	273	276	209	212
Ränta kr/kvm	65	49	48	55	65
Skuldsättning kr/kvm	2 959	3 004	3 164	3 214	3 258
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 039	3 085	3 249	3 301	3 345
Räntekänslighet %	3,6	3,8	4,1	4,3	4,5

*obligatoriska nyckeltal





Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

År resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust:

För att få en långsiktigt hållbar ekonomi har föreningen upprättat en femårig budget för att följa utvecklingen kostnadsmässigt. Värmeprojektet som föreningen påbörjar i början av 2024, har föreningen behövt låna 25 mkr, därför har man utifrån 5 årsbudgeten sett att årsavgiften behöver höjas med minst 5% under 5 år, för att ekonomin ska vara hållbart i framtiden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	471 050			22 737 891	-8 994 491	1 763 735
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 763 735	-1 763 735
Reservering underhållsfond				4 959 000	-4 959 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 597 046	4 597 046	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-3 452 204
Vid årets slut	471 050			23 099 845	-7 592 710	-3 452 204

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 230 756
Årets resultat	-3 452 204
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 959 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 597 046
Summa	-11 044 914

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 11 044 914**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 937 843	11 501 507
Övriga rörelseintäkter	Not 3	382 567	298 671
Summa rörelseintäkter		12 320 410	11 800 178
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 424 471	-7 031 998
Övriga externa kostnader	Not 5	-877 252	-777 893
Personalkostnader	Not 6	-345 313	-284 389
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 402 139	-1 380 359
Summa rörelsekostnader		-15 049 174	-9 474 640
Rörelseresultat		-2 728 764	2 325 538
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 360	35 328
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	145 476	64 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		-876 277	-661 903
Summa finansiella poster		-723 440	-561 803
Resultat efter finansiella poster		-3 452 204	1 763 735
Årets resultat		-3 452 204	1 763 735



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	44 062 896	45 435 995
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	399 272	428 311
Summa materiella anläggningstillgångar		44 462 167	45 864 306
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	368 000	368 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		368 000	368 000
Summa anläggningstillgångar		44 830 167	46 232 306
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-8 838	23 591
Övriga fordringar	Not 13	955 815	561 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	524 673	528 551
Summa kortfristiga fordringar		1 471 650	1 113 796
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 184 362	10 643 588
Summa kassa och bank		8 184 362	10 643 588
Summa omsättningstillgångar		9 656 012	11 757 385
Summa tillgångar		54 486 180	57 989 690



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	471 050	471 050	
Fond för yttre underhåll	23 099 845	22 737 891	
Summa bundet eget kapital	23 570 895	23 208 941	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 592 710	-8 994 491	
Årets resultat	-3 452 204	1 763 735	
Summa fritt eget kapital	-11 044 914	-7 230 756	
Summa eget kapital	12 525 980	15 978 185	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 380 713	24 109 189
Summa långfristiga skulder		20 380 713	24 109 189
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 584 968	16 458 024
Leverantörsskulder		495 077	35 039
Övriga skulder	Not 16	79 916	81 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 419 526	1 328 042
Summa kortfristiga skulder		21 579 478	17 902 317
Summa eget kapital och skulder		54 486 180	57 989 690



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 452 204	1 763 735
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 402 139	1 380 359
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 050 066	3 144 094
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-357 854	945 692
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	550 226	-306 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 857 694	3 783 042
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	-435 571
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-435 571
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-601 532	-2 161 782
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-601 532	-2 161 782
Årets kassaflöde	-2 459 226	1 185 689
Likvidamedel vid årets början	10 643 588	9 457 899
Likvidamedel vid årets slut	8 184 362	10 643 588
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	20 - 50
Markanläggningar	Linjär	20
FiberInstallation	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 984 715	8 561 124
Hyror, lokaler	288 546	264 548
Hyror, garage	319 674	320 220
Hyror, p-platser	259 988	259 989
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-60 378	-63 654
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-30 489	-22 030
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-33 909	-31 798
Bränsleavgifter, bostäder	2 209 696	2 213 108
Summa nettoomsättning	11 937 843	11 501 507

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	15 500	1 200
Övriga avgifter	2 200	2 900
Övriga ersättningar	95 682	72 886
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Övriga rörelseintäkter	62 463	221 686
Försäkringsersättningar	206 726	0
Summa övriga rörelseintäkter	382 567	298 671

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-4 525 375	-538 725
Reparationer	-705 461	-111 760
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-340 200	-340 200
Försäkringspremier	-204 652	-182 341
Kabel- och digital-TV	-785 186	-622 415
Återbäring från Riksbyggen	5 100	6 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-26 451	-14 244
Serviceavtal	-84 250	0
Sotning	-6 108	-3 238
Obligatoriska besiktningar	-451 140	-158 341
Bevakningskostnader	-23 008	-11 863
Förbrukningsinventarier	-15 270	-19 703
Fordons- och maskinkostnader	-1 498	0
Vatten	-337 997	-285 469
Fastighetsel	-330 895	-345 564
Uppvärmning	-2 666 422	-2 523 663
Sophantering och återvinning	-363 210	-346 009
Förvaltningsarvode drift	-1 562 448	-1 534 463
Summa driftskostnader	-12 424 471	-7 031 998



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-504 795	-468 749
Lokalkostnader	-40 500	-35 100
IT-kostnader	-17 341	-24 238
Arvode, yrkesrevisorer	-24 000	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-112 819	-96 956
Kreditupplysningar	-4 406	-11 885
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-52 617	-50 684
Kontorsmateriel	-4 248	-5 579
Telefon och porto	-38 793	-41 308
Medlems- och föreningsavgifter	-19 600	-19 600
Bankkostnader	-5 844	-2 295
Advokat och rättegångskostnader	-52 287	-1 875
Summa övriga externa kostnader	-877 252	-777 893

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-136 178	-125 880
Sammanträdesarvoden	-74 405	-65 565
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-79 907	-58 879
Övriga kostnadsersättningar	-3 098	-705
Sociala kostnader	-51 724	-33 360
Summa personalkostnader	-345 313	-284 389

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-46 571	-46 571
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 326 528	-1 326 528
Avskrivning Installationer	-29 040	-7 260
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 402 139	-1 380 359

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 360	35 328
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 360	35 328

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	75 505	63 757
Ränteintäkter från likviditetsplacering	58 415	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 056	578
Övriga ränteintäkter	10 501	437
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	145 476	64 772

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 942 700	10 942 700
Mark	16 532 885	16 532 885
Tillkommande utgifter	52 074 206	52 074 206
Markanläggning	931 421	931 421
	80 481 212	80 481 212
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 481 212	80 481 212
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 942 700	-10 942 700
Tillkommande utgifter	-23 810 820	-22 484 292
Markanläggningar	-291 697	-245 125
	-35 045 217	-33 672 117
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 326 528	-1 326 528
Årets avskrivning markanläggningar	-46 571	-46 571
	-1 373 099	-1 373 099
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 418 316	-35 045 216
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 062 895	45 435 995
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	16 532 885	16 532 885
Tillkommande utgifter	26 936 857	28 263 386
Markanläggningar	593 153	639 724
Taxeringsvärden		
Bostäder	97 000 000	97 000 000
Lokaler	4 920 000	4 920 000
Totalt taxeringsvärde	101 920 000	101 920 000
<i>varav byggnader</i>	<i>73 216 000</i>	<i>73 216 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 704 000</i>	<i>28 704 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	0	435 571
	0	435 571
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	435 571
Årets avskrivningar		
Installationer	-29 060	-7 260
	-29 060	-7 260
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-36 299	-7 260
	-36 299	-7 260
Restvärde enligt plan vid årets slut	399 272	428 311
Varav		
Installationer	399 272	428 311

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	368 000	368 000
	368 000	368 000

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	134 527	134 527
Fordringar hos anställda	0	750
Skattekonto	614 562	426 377
Andra kortfristiga fordringar	206 726	0
	955 815	561 654

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	241 291	204 152
Förutbetalt förvaltningsarvode	271 681	117 187
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	190 727
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	861	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	450	6 735
Förutbetalda hyreskostnader	10 391	9 750
	524 673	528 551



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	39 965 681	40 567 213
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 380 713	-16 458 024
Långfristig skuld vid årets slut	19 584 968	24 109 189

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-03-01	1 400 897,00	0,00	15 436,00	1 385 461,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-03-01	2 966 500,00	0,00	34 000,00	2 932 500,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2024-03-01	3 723 000,00	0,00	40 800,00	3 682 200,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-03-01	5 143 595,00	0,00	59 292,00	5 084 303,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-04-02	1 755 000,00	0,00	90 000,00	1 665 000,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2024-04-02	1 755 000,00	0,00	90 000,00	1 665 000,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-12-01	2 966 500,00	0,00	34 000,00	2 932 500,00
STADSHYPOTEK	2,46%	2025-06-30	3 708 125,00	0,00	42 500,00	3 665 625,00
STADSHYPOTEK	4,31%	2026-03-01	2 776 000,00	0,00	32 000,00	2 744 000,00
STADSHYPOTEK	2,24%	2026-03-30	5 308 800,00	0,00	63 200,00	5 245 600,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2026-09-01	2 087 410,00	0,00	23 000,00	2 064 410,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2027-09-01	3 486 217,00	0,00	38 844,00	3 447 373,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2028-03-01	3 490 169,00	0,00	38 460,00	3 451 709,00
Summa			40 567 213,00	0,00	601 532,00	39 965 681,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 661 532 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 19 584 968 kr till betalning under 2024. Resterande skuld förfaller till 2 till 5 år efter balansdagen. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	66 211	80 912
Skulder för löneavdrag	-750	0
Clearing	14 455	300
Summa övriga skulder	79 916	81 212

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	73 724	70 238
Upplupna räntekostnader	127 685	57 282
Upplupna revisionsarvoden	23 500	19 000
Upplupna styrelsearvoden	245 745	234 109
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73	612
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	948 799	946 801
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 419 526	1 328 042

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	50 493 000	50 493 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ulla Granlund

Ulla Granlund

Ulla Granlund

Anders Flink

AF

Jan Rapp

Jan Rapp

Ewa Kalén

Carina Kemdal

Carina Kemdal

Jane Ögren

Jane Ögren

Viktor Eriksson Jaring

Viktor Eriksson Jaring

Vår revisionsberättelse har lämnats

Theodor Lönnman

Theodor Lönnman
BoRevision AB

Christoffer Adolfsson

Christoffer Adolfsson
Förtroendevald revisor



una Gromberrd

Uwrt

JR

Lytigdm

Cainy Kendal

Vhor E

Tich

Christelle H. H. H.



Verification

Transaction 09222115557514514092

Document

Årsredovisning 219015, 240404

Main document

23 pages

Initiated on 2024-04-05 11:06:01 CEST (+0200) by

Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2024-04-09 13:53:58 CEST (+0200)

Initiator

Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se

Signatories

Ulla Granlund (UG)

Brf Västeråshus 15

ulla.granlund@hotmail.com



Ulla Granlund

The name returned by Swedish BankID was "Ulla Margitta Granlund"

Signed 2024-04-05 11:17:26 CEST (+0200)

Carina Kemdal (CK)

Brf Västeråshus 15

carinakemdal@gmail.com



Carina Kemdal

The name returned by Swedish BankID was "Carina Elisabeth Kemdal"

Signed 2024-04-05 11:12:27 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557514514092

<p>Anders Flink (AF) Brf Västeråshus 15 anders.flingan@gmail.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>The name returned by Swedish BankID was "ANDERS FLINK" Signed 2024-04-05 21:59:59 CEST (+0200)</p>	<p>Ewa Kalén (EK) Brf Västeråshus 15 ewakalen2@gmail.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>The name returned by Swedish BankID was "EWA KALÉN" Signed 2024-04-05 11:18:39 CEST (+0200)</p>
<p>Jan Rapp (JR) Brf Västeråshus 15 janne.rappen@gmail.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>The name returned by Swedish BankID was "Jan Krister Rapp" Signed 2024-04-06 13:37:54 CEST (+0200)</p>	<p>Jane Ögren (JÖ) Brf Västeråshus 15 janeogren1@gmail.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>The name returned by Swedish BankID was "Jane Yvonn Diana Ögren" Signed 2024-04-05 12:09:43 CEST (+0200)</p>



Verification

Transaction 09222115557514514092

<p>Theodor Lönnman (TL) BoRevision AB <i>theodor.lonnman@borevision.se</i></p>  <hr/>  <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "Karl Theodor Oskar Lönnman"</i> <i>Signed 2024-04-09 13:53:58 CEST (+0200)</i></p>	<p>Viktor Eriksson Jaring (VEJ) <i>ID number 199301155496</i> <i>Viktor.Eriksson@riksbyggen.se</i></p>  <hr/>  <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "VIKTOR ERIKSSON JARING"</i> <i>Signed 2024-04-08 08:52:28 CEST (+0200)</i></p>
<p>Christoffer Adolfsson (CA) Brf Västeråshus 15 <i>brf@c.gpz.se</i></p>  <hr/>  <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "Christoffer Carl Erik Adolfsson"</i> <i>Signed 2024-04-08 10:30:11 CEST (+0200)</i></p>	

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15, org.nr. 778000-5018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella 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.

Örebro den / 2024

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Christoffer Adolfsson
Av föreningen vald revisor



Verification

Transaction 09222115557514328664

Document

Brf Västeråshus 15 RB 2023

Main document

2 pages

Initiated on 2024-04-09 13:38:40 CEST (+0200) by

Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2024-04-09 13:55:38 CEST (+0200)

Initiator

Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se

Signatories

theodor Lönnman (tL)

Borevision AB

theodor.lonnman@borevision.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Theodor'.

The name returned by Swedish BankID was "Karl Theodor Oskar Lönnman"

Signed 2024-04-09 13:55:38 CEST (+0200)

Christoffer Adolfsson (CA)

Brf Västeråshus 15

brf@c.gpz.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christoffer Adolfsson'.

The name returned by Swedish BankID was "Christoffer Carl Erik Adolfsson"

Signed 2024-04-09 13:45:05 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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 planliga 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 nr 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Västeråshus nr 15 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

