

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Västeråshus nr 11
Org nr: 778000-4995



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus 11

Tid: **Måndagen den 8 juni 2020, kl 18:00**

Lokal: **Grillplatsen, Backsippsgatan**

- 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 föreningsmedlem 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.

Medlemsvinst

RBF Västeråhus nr 11 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

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

Det här året uppgick beloppet till 23 200 kronor i återbäring samt 25 488 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråhus nr 11
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-02-03. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-16. Föreningen underskottsavdrag uppgår vi räkenskapsårets slut till 33 253 116 kr.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är högre än föregående år. I huvudsak beror förändringen på fg års underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år.
Räntekostnaderna har minskat på grund av omsatta lån.

Årets resultat är något lägre jämfört med budget. främst beroende på högre kostnader för reparationer.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 324% till 321%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 172 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 419 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Aspvreten 7 och Klöveren 5 i Västerås kommun. På fastigheterna finns nio byggnader i tre våningar uppförda.

Byggnaderna rymmer 178 lägenheter och 11 lokaler. Föreningen disponerar 2 lokaler varav en utnyttjas som föreningslokal.

Byggnaderna är belägna på Backsippsgatan 13-21, Blomstergatan 12-28 och Gideonsbergsgatan 21-23.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	6	
2 rum och kök	108	
3 rum och kök	56	
4 rum och kök	6	
5 rum och kök	2	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	11	
Antal garage	40	
Antal p-platser	122	

Total tomtarea 24 788 m²

Bostäder bostadsrätt 10 532 m²

Garagelokaler 727 m²

Lokaler hyresrätt 427 m²

Total lokalarea 1 154 m²

Årets taxeringsvärde 93 181 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 88 657 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,34 % 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	Fastighetsskötser och lokalvård
Avarn Security (fd Nokas)	Bevakning och störningsjour
Mälarenergi	Elhandel, elnät
Mälarenergi	Fjärrvärmel leverans
Com Hem AB	Kabel-TV
Fibra	Stadsnät

Föreningen deltar tillsammans med Riksbyggens Brf Västeråshus 15 och Brf Siggesborg i samfällighetsföreningen Samordnad Fastighetsskötsel 1.

Kostnaderna fördelas med 23 % på Riksbyggens Brf Västeråshus 11, 22 % på Riksbyggens Brf Västeråshus 15 och 55 % på Brf Siggesborg. *hw*

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 673 tkr och planerat underhåll för 818 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 4 895 tkr per år, för de kommande 30 åren. Beloppet motsvarar en kostnad på 464 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 146 838 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 714 tkr samt en extra beslutad avsättning om 3 000 tkr (beslutat på stämman 2019) det ger en total avsättning om 542 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
ROT-renovering	1990	
Installation av bredband	2002	
Förbättring av fönster och balkongdörrar i 51 lägenheter	2003	Bekostades av Vägverket
Nytt passersystem	2010	
Ommålning trapphus	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering föreningslokal, byte torktumlare	164 686
Installationer, Låsbyte	606 765
Huskropp utvändigt, Takbesiktning	46 250

Årets utförda underhåll avser i huvudsak låsbyte, renovering av föreningslokal, byte torktumlare och takbesiktning. *hw*

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Morsing	Ordförande	2021
Sven-Erik Jansson	Sekreterare	2021
Magnus Engqvist	Vice ordförande	2020
Mats Jingerås	Ledamot	2020
Ann-Sofie Svennberg	Ledamot	2021
Carina Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Guy Lindeman	Suppleant	2021
Lena Stål	Suppleant	2020
Alexander Löfberg	Suppleant	2020
Malin Hanzén	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Skog	Förtroendevald revisor
Heléne Maijgren	BoRevision AB

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Ernlund	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Walström	
Andreas Nordström	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 210 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 209 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

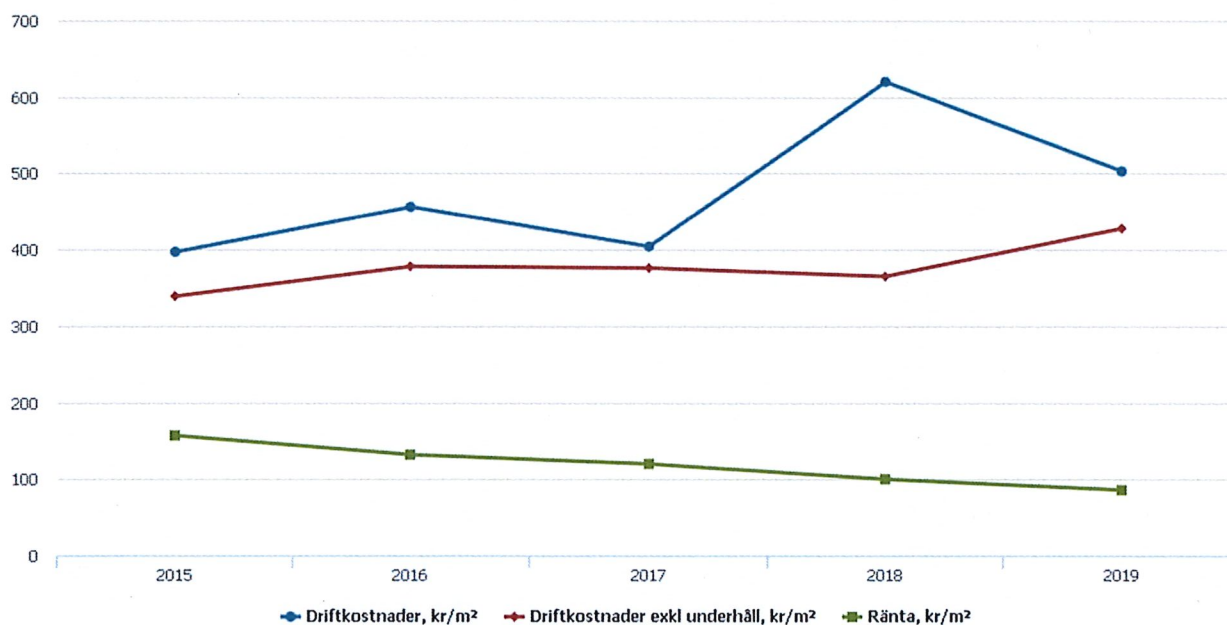
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.) *hw*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	9 322	9 205	9 124	8 987	8 846
Resultat efter finansiella poster	1 246	-92	1 852	1 239	1 280
Resultat exklusive avskrivningar	2 419	1 074	3 026	2 413	2 454
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-295	-1 171	2 206	2 413	1 634
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	248	205	74	75	75
Balansomslutning	60 758	62 301	62 946	66 669	66 365
Soliditet %	19	17	16	11	11
Likviditet %	321	324	338	440	344
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	702	694	688	682	673
Bränsletillägg, kr/m ²	145	142	140	136	131
Driftkostnader, kr/m ²	509	620	404	456	397
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	434	365	376	378	339
Ränta, kr/m ²	86	100	120	132	157
Underhållsfond, kr/m ²	899	452	494	456	460
Lån, kr/m ²	4 318	4 567	4 548	5 138	5 199



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. *mw*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	227 601	0	0	4 951 708	5 200 086	-92 324
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				3 000 000	-3 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-92 324	92 324
Reservering underhållsfond				2 714 000	-2 714 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-817 701	817 701	
Årets resultat						1 246 081
Vid årets slut	227 601	0	0	9 848 007	211 463	1 246 081

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 107 763
Årets resultat	1 246 081
Årets fondavsättning	-2 714 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	817 701
Summa	1 457 544

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 1 457 544

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 321 760	9 204 633
Övriga rörelseintäkter	Not 3	227 428	318 371
Summa rörelseintäkter		9 549 188	9 523 004
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 578 947	-6 799 932
Övriga externa kostnader	Not 5	-366 447	-339 596
Personalkostnader	Not 6	-282 324	-231 970
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 172 499	-1 166 587
Summa rörelsekostnader		-7 400 217	-8 538 085
Rörelseresultat		2 148 970	984 919
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	25 488	26 851
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 742	-3 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-946 120	-1 100 530
Summa finansiella poster		-902 890	-1 077 243
Resultat efter finansiella poster		1 246 081	-92 324
Årets resultat		1 246 081	-92 324

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	52 078 799	53 205 299
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	230 000	276 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 308 799	53 481 299
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	265 500	265 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		265 500	265 500
Summa anläggningstillgångar		52 574 299	53 746 799
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	28 368
Övriga fordringar	Not 14	270 030	281 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	454 343	244 533
Summa kortfristiga fordringar		724 373	554 628
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 459 688	7 999 211
Summa kassa och bank		7 459 688	7 999 211
Summa omsättningstillgångar		8 184 061	8 553 840
Summa tillgångar		60 758 360	62 300 639

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 601	227 601
Fond för yttre underhåll		9 848 007	4 951 708
Summa bundet eget kapital		10 075 608	5 179 309
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		211 464	5 200 086
Årets resultat		1 246 081	-92 324
Summa fritt eget kapital		1 457 544	5 107 763
Summa eget kapital		11 533 153	10 287 072
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	46 672 499	49 375 157
Summa långfristiga skulder		46 672 499	49 375 157
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	651 800	673 616
Leverantörsskulder	Not 18	450 474	759 959
Övriga skulder	Not 19	122 524	148 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 327 910	1 056 219
Summa kortfristiga skulder		2 552 708	2 638 410
Summa eget kapital och skulder		60 758 360	62 300 639

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	66
Passersystem	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. *mw*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 395 888	7 313 216
Hyror, lokaler	32 136	31 188
Hyror, garage	174 032	174 032
Hyror, p-platser	206 789	206 480
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-856	-794
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 874	-5 470
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 187	-9 020
Bränsleavgifter, bostäder	1 529 832	1 495 001
Summa nettoomsättning	9 321 760	9 204 633

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	64 870	60 240
Övriga avgifter	21 150	0
Övriga ersättningar	25 237	59 480
Fakturerade kostnader	5 040	-4 280
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	8
Övriga rörelseintäkter	3 620	12 126
Försäkringsersättningar	107 518	190 797
Summa övriga rörelseintäkter	227 428	318 371

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-817 701	-2 800 047
Reparationer	-672 985	-202 363
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-270 916	-259 219
Försäkringspremier	-118 754	-96 033
Kabel- och digital-TV	-126 138	-119 889
Återbäring från Riksbyggen	23 200	4 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 594	0
Serviceavtal	-1 950	0
Sotning	7 163	0
Obligatoriska besiktningar	-64 702	-2 603
Bevakningskostnader	-21 908	-12 453
Förbrukningsinventarier	-31 409	-18 208
Fordons- och maskinkostnader	0	-530
Vatten	-312 613	-320 104
Fastighetsel	-258 796	-281 341
Uppvärmning	-1 407 966	-1 423 047
Sophantering och återvinning	-360 849	-328 215
Förvaltningsarvode drift	-1 141 029	-940 754
Summa driftkostnader	-5 578 947	-6 799 932

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-204 728	-198 853
Lokalkostnader	-544	0
IT-kostnader	-9 444	-7 618
Arvode, yrkesrevisorer	-15 875	-20 438
Övriga förvaltningskostnader	-30 879	9 861
Kreditupplysningar	-23 725	-9 666
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 176	-59 480
Representation	0	-500
Kontorsmateriel	-17 398	-21 611
Telefon och porto	-11 909	-9 315
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 880	-117
Medlems- och föreningsavgifter	-14 160	-14 160
Bankkostnader	-1 730	-1 820
Övriga externa kostnader	0	-5 880
Summa övriga externa kostnader	-366 447	-339 596

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-73 376	-68 120
Sammanträdesarvoden	-95 540	-39 538
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-69 164	-75 321
Sociala kostnader	-44 244	-48 991
Summa personalkostnader	-282 324	-231 970

Föreningen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-14 194	-8 280
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 112 306	-1 112 306
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-2
Avskrivning Installationer	-46 000	-46 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 172 499	-1 166 587

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar, utdelning andelar Intresseföreningen	25 488	26 851
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	25 488	26 851


Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	17 310	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	432	-3 563
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 742	-3 563

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-943 025	-1 100 211
Övriga räntekostnader	-3 000	-60
Övriga finansiella kostnader	-95	-259
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-946 120	-1 100 530

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 505 600	4 505 600
Mark	304 300	304 300
Tillkommande utgifter	74 153 722	74 153 722
Markanläggning	283 871	
	79 247 493	78 963 622
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	283 871
	0	283 871
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 247 493	79 247 493
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 505 600	-4 505 600
Tillkommande utgifter	-21 528 315	-20 416 009
Markanläggningar	-8 280	0
	-26 042 195	-24 921 609
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 112 306	-1 112 306
Årets avskrivning markanläggningar	-14 194	-8 280
	-1 126 500	-1 120 586
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 168 695	-26 042 195
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 078 800	53 205 298
Varav		
Mark	304 300	304 300
Tillkommande utgifter	51 513 102	52 625 407
Markanläggningar	261 398	275 591
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	93 181 000	88 657 000
<i>varav byggnader</i>	<i>71 775 000</i>	<i>68 838 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 406 000</i>	<i>19 819 000</i> 

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	78 797	78 797
Installationer	690 000	690 000
	768 797	768 797
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	768 797	768 797
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-78 797	-78 795
Installationer	-414 000	-368 000
	-492 797	-446 795
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-2
Installationer	-46 000	-46 000
	-46 000	-46 002
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-78 797	-78 797
Installationer	-460 000	-414 000
	-538 797	-492 797
Restvärde enligt plan vid årets slut	230 000	276 000
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	230 000	276 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar, 531 garantikapitalbevis á 500 kr	265 500	265 500
Summa andra långfristiga fordringar	265 500	265 500

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	30 836	42 533
Skattekonto	239 194	239 194
Summa övriga fordringar	270 030	281 727

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	120 174	118 754
Förutbetalda driftkostnader	0	5 501
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 182	78 949
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 373	30 621
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (samordn skötsel Q1)	251 614	10 708
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	454 343	244 533

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	5 057 750	5 040 440
Transaktionskonto	2 399 938	2 956 772
Summa kassa och bank	7 459 688	7 999 211

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	47 324 299	50 048 773
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-651 800	-673 616
Långfristig skuld vid årets slut	46 672 499	49 375 157

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,88%	2019-10-30	2 072 674,00	0,00	2 072 674,00	0,00
SWEDBANK	4,41%	2020-05-15	8 825 000,00	0,00	100 000,00	8 725 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-06-04	6 534 943,00	0,00	113 324,00	6 421 619,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2020-10-30	12 041 785,00	0,00	201 816,00	11 839 969,00
STADSHYPOTEK	1,88%	2021-10-30	12 572 564,00	0,00	136 660,00	12 435 904,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2023-06-30	8 001 807,00	0,00	100 000,00	7 901 807,00
Summa			50 048 773,00	0,00	2 724 474,00	47 324 299,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 651 800 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 607 200 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 44 065 299 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. *mw*

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	450 474	759 959
Summa leverantörsskulder	450 474	759 959

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	120 236	126 467
Övriga skulder	0	19 982
Skuld sociala avgifter och skatter	1 934	2 166
Clearing	354	0
Summa övriga skulder	122 524	148 615

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	47 919	39 040
Upplupna räntekostnader	64 064	68 870
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 494
Upplupna elkostnader	24 054	24 354
Upplupna vattenavgifter	24 715	24 869
Upplupna värmekostnader	151 805	156 556
Upplupna revisionsarvoden	17 000	23 038
Upplupna styrelsearvoden	159 730	114 178
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 600	5 036
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	69 030	36 049
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	930	63 300
Beräknat förvaltningsarvode	0	-63 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	731 063	554 735
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 327 910	1 056 219

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	82 153 000	82 153 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Västerås 2020-05-05

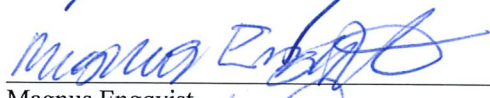
Ort och datum



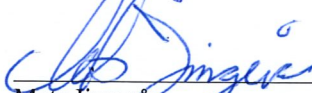
Inger Morsing



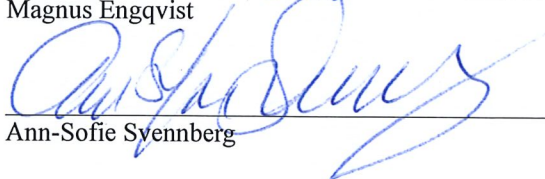
Sven-Erik Jansson



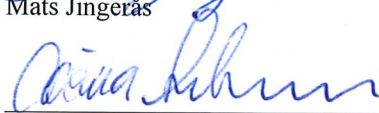
Magnus Engqvist



Mats Jingerås

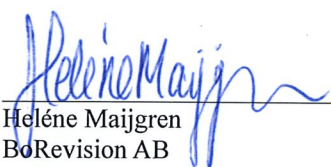


Ann-Sofie Svennberg

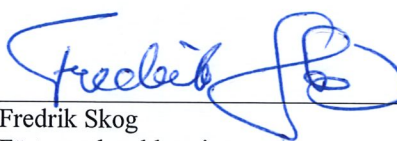


Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-07



Heléne Majjgren
BoRevision AB



Fredrik Skog
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Västeråshus 11, org.nr. 778000-4995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Västeråshus 11 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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 iverksätta verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Riksbyggen Brf Västeråshus 11 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

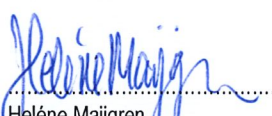
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 överträdelse 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 5/5 2020


Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Fredrik Skog
Av föreningen vald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 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 ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Västeråshus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Västeråshus nr 11 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

