

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Västeråshus 34  
Org nr: 7164122181





## **KALLELSE OCH DAGORDNING**

### **ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 34

Tid: **Måndag 26 maj, 2025, klockan 18.00**

Lokal: **Oxbackens Servicehus**

- 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 auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant.
- 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.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus 34 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparationskostnader, räntekostnaderna har även ökat pga högre räntor.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 49% till 406%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 56 % till 318%.

I resultatet ingår avskrivningar med 195 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 723 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Karola 1 i Västerås kommun med därpå uppförd 1 st byggnad med 28 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1990. Fastighetens adress är Norra Floragatan 24 A-H samt Stora gatan 82 i Västerås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gallagher/Proinova.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
2	12	7	7	28

### Dessutom tillkommer

#### Lokaler

1

Total tomtarea	973 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 014 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	80 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	34 987 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 987 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,09 % av föreningens nettoomsättning.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Kone AB	Hisservice
Tele2 Sverige AB	Kabel - TV
Mälarenergi	El, värme, vatten

#### 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 110 tkr och planerat underhåll för 0 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 560 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 278 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 733 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 632 tkr (314 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 560 tkr (278 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden.

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Donesito Gonzalez Tobar	Ordförande	2025
Emmy Pehrson	Sekreterare	2025
Håkan Faleke	Vice ordförande	2026
Karl Hedberg	Ledamot	2026
Angelica Björklund	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Wehbe	Suppleant	2025
Michael Strömgren	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Theodor Lönnman	Revisor	2025
Patrik Palmgren	Förtroendevald revisor	2025

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Paulsson	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniella Dayan	2025
Sandra Kraft	2025

## 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 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 837 kr/m<sup>2</sup>/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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

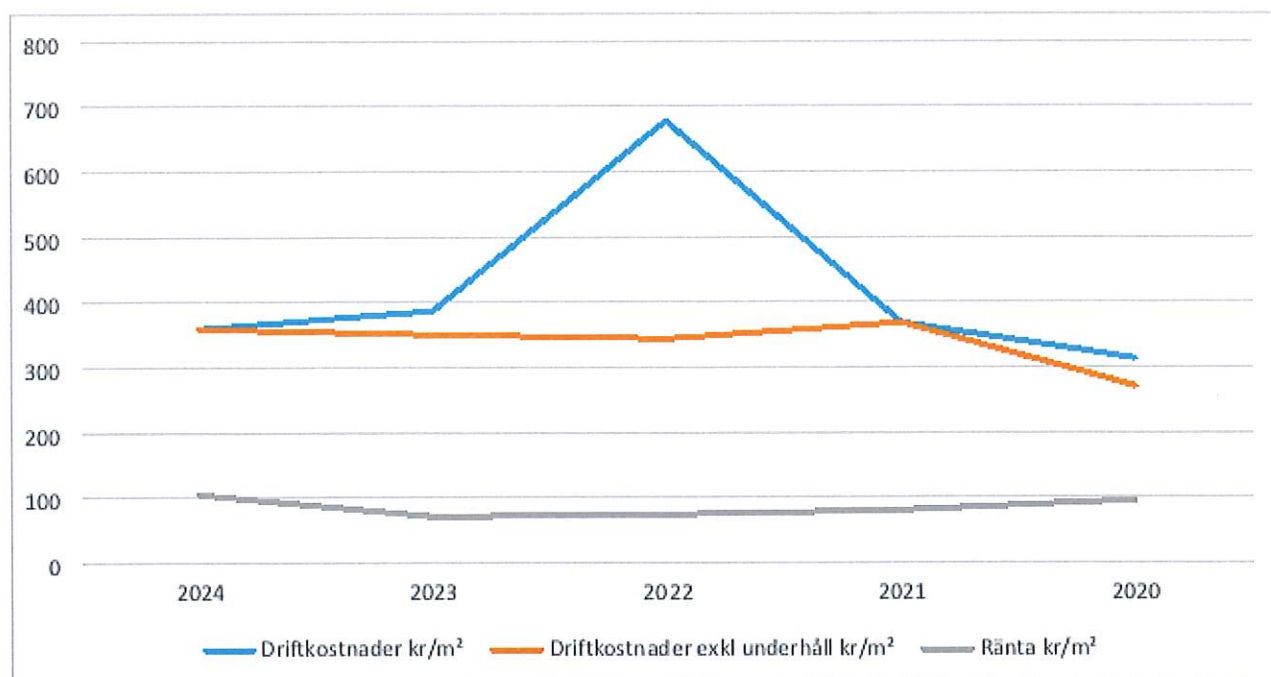


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 965	1 897	1 845	1 840	1 840
Rörelsens intäkter	1 966	1 913	1 879	1 901	1 844
Resultat efter finansiella poster*	528	540	-107	560	629
Årets resultat	528	540	-107	560	629
Resultat exkl avskrivningar	723	735	88	754	823
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	137	166	-481	186	273
Balansomslutning	19 961	20 868	20 573	21 009	20 710
Årets kassaflöde	-576	464	-275	463	403
Soliditet %*	44	40	38	37	35
Likviditet %	406	49	317	367	18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	93	92	95
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	0,0	0,1	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	924	890	866	866	866
Driftkostnader kr/kvm	386	387	676	368	313
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	386	348	341	366	268
Energikostnad kr/kvm*	188	196	200	191	169
Underhållsfond kr/kvm	1 989	1 709	1 444	1 507	1 238
Reservering till underhållsfond kr/kvm	280	272	272	271	263
Sparande kr/kvm*	345	390	377	362	438
Ränta kr/kvm	103	70	72	79	94
Skuldsättning kr/kvm*	5 159	5 795	5 954	6 119	6 273
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 364	6 025	6 191	6 362	6 522
Räntekänslighet %*	5,8	6,8	7,1	7,3	7,5

\* 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:

Är 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 544 002			3 511 747	688 790	540 488
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					540 488	-540 488
Reservering underhållsfond				585 500	-585 500	
Ianspråktagande av underhållsfond						
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						528 307
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 544 002</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 097 247</b>	<b>643 778</b>	<b>528 307</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 229 278
Årets resultat	528 307
Årets fondreservering enligt stadgarna	-585 500
<b>Summa</b>	<b>1 172 085</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 1 172 085

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 964 917	1 894 896
Övriga rörelseintäkter	Not 3	720	18 551
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 965 634</b>	<b>1 913 447</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-808 968	-810 151
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 503	-178 767
Personalkostnader	Not 6	-51 224	-61 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-194 514	-194 514
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 267 209</b>	<b>-1 244 631</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>698 425</b>	<b>668 815</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	280
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	44 803	18 956
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-214 921	-147 563
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-170 118</b>	<b>-128 327</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>528 307</b>	<b>540 488</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>528 307</b>	<b>540 488</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	17 970 044	18 164 558
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 970 044</b>	<b>18 164 558</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	14 000	14 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 000</b>	<b>14 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 984 044</b>	<b>18 178 558</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	8 844	14 384
Övriga fordringar	Not 14	88 906	236 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	81 688	65 446
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>179 438</b>	<b>316 501</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 797 164	2 372 938
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 797 164</b>	<b>2 372 938</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 976 602</b>	<b>2 689 438</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 960 646</b>	<b>20 867 997</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	3 544 002	3 544 002	
Fond för yttre underhåll	4 097 247	3 511 747	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>7 641 249</strong>	<strong>7 055 749</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	6 43 778	688 790	
Årets resultat	528 307	540 488	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>1 172 085</strong>	<strong>1 229 278</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>8 813 334</strong>	<strong>8 285 027</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 418 239	7 242 074
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>4 418 239</strong>	<strong>7 242 074</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 383 883	4 893 180
Leverantörsskulder	Not 18	77 785	47 551
Övriga skulder	Not 19	12 639	12 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	254 766	387 801
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>6 587 265</strong>	<strong>5 340 896</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>19 960 646</strong>	<strong>20 867 997</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	698 425	668 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	194 514	194 514
	<b>892 939</b>	<b>863 329</b>
Erhållen ränta	44 803	19 236
Erlagd ränta	-203 793	-148 144
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>733 949</b>	<b>734 421</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	137 063	-25 720
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	113 654	88 361
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>757 359</b>	<b>797 063</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-1 333 132	-333 132
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 333 132</b>	<b>-333 132</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	-575 773	463 931
Likvida medel vid årets början	2 372 938	1 909 007
Likvida medel vid årets slut	1 797 164	2 372 938
Kassa och Bank BR	1 797 164	2 372 938

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 685 112	1 636 068
Hyror, bostäder	2 400	2 400
Hyror, lokaler	99 984	99 984
Bränsleavgifter, bostäder	174 894	156 444
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-5
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 962 389</b>	<b>1 894 896</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	15 413
Övriga ersättningar	2 525	2 363
Övriga rörelseintäkter	720	780
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>3245</b>	<b>18 551</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-81 416
Reparationer	-110 434	-34 312
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 510	-50 362
Försäkringspremier	-29 164	-24 303
Kabel- och digital-TV	-33 388	-53 495
Återbäring från Riksbyggen	200	1 700
Obligatoriska besiktningar	-15 935	-15 544
Snö- och halkbekämpning	-63 217	-80 312
Förbrukningsinventarier	0	-1 606
Vatten	-66 453	-59 418
Fastighetsel	-85 315	-96 769
Uppvärmning	-285 577	-253 994
Sophantering och återvinning	-57 423	-60 321
Förvaltningsarvode drift	-10 752	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-808 968</b>	<b>-810 151</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-149 888	-143 651
IT-kostnader	-4 917	-4 567
Arvode, yrkesrevisorer	-16 625	-15 280
Övriga förvaltningskostnader	-26 943	-4 415
Kreditupplysningar	-1 393	-1 230
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 009	-2 887
Kontorsmateriel	-5 600	-2 275
Telefon och porto	0	-193
Medlems- och föreningsavgifter	-2 240	-2 240
Bankkostnader	-2 888	-2 028
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-212 503</b>	<b>-178 767</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-30 200	-29 327
Sammanträdesarvoden	-8 405	-11 584
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-409	-6 431
Sociala kostnader	-12 210	-13 858
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-51 224</b>	<b>-61 200</b>

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-194 514	-194 514
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-194 514</b>	<b>-194 514</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	280
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>280</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	40 698	14 459
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	722	355
Övriga ränteintäkter	3 383	4 142
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>44 803</b>	<b>18 956</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-214 921	-147 563
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-214 921</b>	<b>-147 563</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	21 899 000	21 899 000
Mark	850 000	850 000
	<b>22 749 000</b>	<b>22 749 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-4 584 442	-4 389 928
	<b>-4 584 442</b>	<b>-4 389 928</b>

## Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-194 514	-194 514
	<b>-194 514</b>	<b>-194 514</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-4 778 956**      **-4 584 442****Restvärde enligt plan vid årets slut****17 970 044**      **18 164 558****Varav**

Byggnader	17 120 044	17 314 558
Mark	850 000	850 000

**Taxeringsvärden**

Bostäder	34 400 000	34 400 000
Lokaler	587 000	587 000

**Totalt taxeringsvärde****34 987 000**      **34 987 000***varav byggnader**25 443 000*      *25 443 000**varav mark**9 544 000*      *9 544 000*

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	14 000	14 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>14 000</b>	<b>14 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 844	14 384
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>8 844</b>	<b>14 384</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	18 043	19 191
Skattekonto	70 863	217 480
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>88 906</b>	<b>236 671</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	32 663	29 164
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 472	35 913
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 184	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	369	369
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>81 688</b>	<b>65 446</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	0	1 600 000
Företagskonto	10 168	10 168
Transaktionskonto	1 786 996	762 770
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 797 164</b>	<b>2 372 938</b>



## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	10 802 122	12 135 254
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 050 751	-4 893 180
Nästa års amortering	-191 324	
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 560 047</b>	<b>7 242 074</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,38%	2025-04-30	2 731 543,00	0,00	49 516,00	2 682 027,00
NORDEA	4,00%	2025-05-22	4 701 856,00	0,00	1 141 808,00	3 560 048,00
NORDEA	1,00%	2026-05-20	4 701 855,00	0,00	141 808,00	4 560 047,00
<b>Summa</b>			<b>12 135 254,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 333 132,00</b>	<b>10 802 122,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån om 3 560 048 kr och 2 686 027 kr som kortfristig skuld. 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 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	77 785	43 763
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	3 788
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>77 785</b>	<b>47 551</b>

## Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	12 364	12 364
Skuld sociala avgifter och skatter	275	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>12 639</b>	<b>12 364</b>



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 500	13 053
Upplupna räntekostnader	24 584	13 456
Upplupna driftskostnader	13 708	107 619
Upplupna elkostnader	8 262	8 551
Upplupna vattenavgifter	2 922	4 935
Upplupna värmekostnader	32 421	34 973
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	41 900	43 508
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	102 435	146 706
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>254 766</b>	<b>387 801</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 872 000	20 872 000

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

*DGT*

Donesito Gonzalez Tobar

*HF*

Håkan Faleke

*Ab*

Angelica Björklund

*EP*

Emmy Pehrson

*KH*

Karl Hedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

*TL*

Theodor Lönnman  
BoRevision AB

*PP*

Patrik Palmgren  
Förtroendevald revisor





# Verification

Transaction 092221.15557540684538

## Document

### Årsredovisning 2024

Main document

22 pages

Initiated on 2025-03-04 13:48:30 CET (+0100) by Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2025-03-17 19:55:02 CET (+0100)

## Initiator

### Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se

## Signatories

### Donesito Gonzalez Tobar (DGT)

Brf Västeråshus 34

gonzalez.donne@gmail.com



Signed 2025-03-04 16:21:09 CET (+0100)

### Emmy Pehrson (EP)

Brf Västeråshus 34

emmypehrson1@gmail.com



Signed 2025-03-04 15:46:20 CET (+0100)

### Håkan Faleke (HF)

Brf Västeråshus 34

hakan.faleke@gmail.com



Signed 2025-03-05 18:53:23 CET (+0100)

### Angelica björklund (Ab)

Riksbyggen

angelica.bjorklund@riksbyggen.se



Signed 2025-03-04 15:13:08 CET (+0100)



# Verification

Transaction 092221.15557540684538

<p><b>Patrik Palmgren (PP)</b> Brf Västeråshus 34 <i>patrik.palmgren@kvanum.com</i></p>  <hr/> <p><i>Signed 2025-03-10 08:53:56 CET (+0100)</i></p>	<p><b>Theodor Lönnman (TL)</b> BoRevision AB <i>theodor.lonnman@borevision.se</i></p>  <hr/> <p><i>Signed 2025-03-17 19:55:02 CET (+0100)</i></p>
<p><b>Karl Hedberg (KH)</b> Brf Västeråshus 34 <i>k.gidohedberg@gmail.com</i></p>  <hr/> <p><i>Signed 2025-03-09 13:23:49 CET (+0100)</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 34, org.nr. 716412-2181

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 34 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.
- 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.
- 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.

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 34 för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Digitalt signerad av



Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB



Patrik Palmgren  
Av föreningen vald revisor

# Verification

Transaction 092221.15557541090482

## Document

### Brf Västeråshus 34 RB 2024

Main document

2 pages

*Initiated on 2025-03-10 08:31:06 CET (+0100) by Maryam Shirkhan (MS)*

*Finalised on 2025-03-17 19:57:56 CET (+0100)*

## Initiator

### Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

*maryam.shirkhan@riksbyggen.se*

## Signatories

### Theodor Lönnman (TL)

BoRevision

*theodor.lonnman@borevision.se*



*Signed 2025-03-17 19:57:56 CET (+0100)*

### Patrik Palmgren (PP)

*patrik.palmgren@kvanum.com*



*Signed 2025-03-11 10:26:01 CET (+0100)*

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## Interimsfordringar

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

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

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

## Interimsskulder

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

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

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

## Kortfristiga skulder

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

## Likviditet

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

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Arsavgift

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

## 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 20,6 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 34

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Västeråshus 34 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](http://www.riksbyggen.se)

