

# Årsredovisning

RBF Västeråshus 37  
Org nr: 716412-5226

2024-07-01 – 2025-06-30



## Dagordning ÅRSSTÄMMA enligt § 59 i föreningens stadgar

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 37

Tid: Torsdagen den 23 Oktober 2025 kl. 19.00 förtäring från 18.30

Lokal: Westerås Arbetareförening, Slottsgatan 19

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats).
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Val av stämmosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande (*ordförandeuppdraget väljs på 1 år*).
- p) Val av styrelseledamöter (2-6) och suppleanter (2-6) på 2 år.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem 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 37 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 2 400 kronor i återbäring.



---

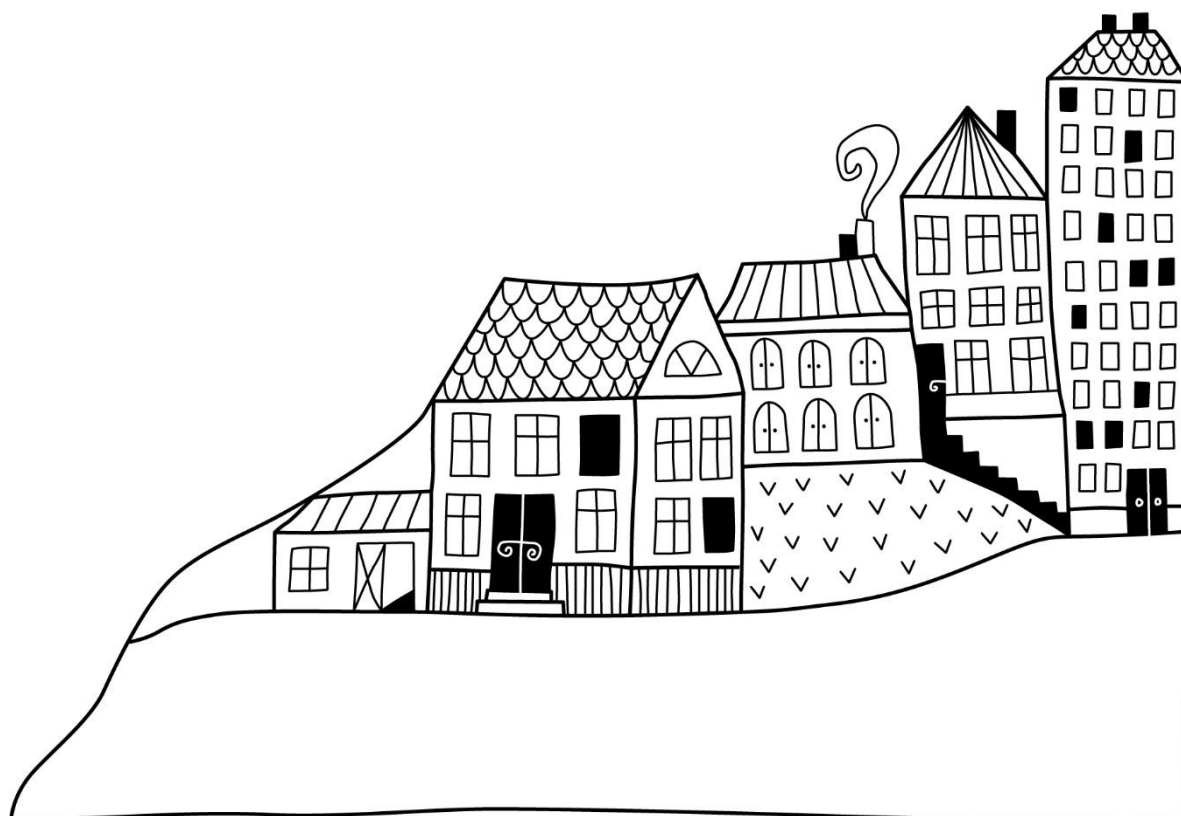
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus 37 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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 har sitt säte i Västerås Kommun.

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-25.

Årets resultat är lägre än föregående år då man under verksamhetsåret övergått till regelverket K3, med komponentavskrivning. Detta innebär att större projekt redovisas som investering med avskrivning i stället för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 202%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som kommer att lösas i sin helhet i september, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 480% till 367 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 350 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 912 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher.

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

**Lägenhetsfördelning**

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	1	
2 rum och kök	19	
3 rum och kök	34	
4 rum och kök	17	

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	75	I gemensamt garage
Antal p-platser	3	MC-platser

Total tomtarea 4 530 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 6 075 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 196 362 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 137 333 000 kr

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
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Kone AB	Hisservice
Tele2	Kabel-TV
Vafab Miljö	Avfallshantering
Assa Abloy AB	Garageport
Lundkvist Lås AB	Passersystem
Mälarenergi	El, Vatten samt Fjärrvärme
Mälarenergi	Elhandelsavtal (försäljning av överskott el)
Västerås Larm & Säkerhet	Serverplats passagesystem

## 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 167 tkr och planerat underhåll för 302 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m<sup>2</sup> (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 966 tkr per år (324 kr/m<sup>2</sup>). Av detta är 459 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 1 532 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, spolning ledningar, byte fläktar	201 907
Huskropp utvändigt, målning tak	83 091
Garage och p-platser, byte motor	16 648

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>
Markku Andersson	Ordförande	2026
Marie Jörgensen	Sekreterare	2026
Rolf Domenstam	Vice ordförande	2025
Ove Svenson	Ledamot	2026
Lars Ahlén	Ledamot	2025
Viktor Eriksson Jaring	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Göran Landerdahl	Suppleant	2026
Krister Hellkvist	Suppleant	2025
Susanne Hultman	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2025
Mikael Näslund	revisor	2025

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carl Morell	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Leif Jonson	2025
Margareta Morell	2025
Sinikka Andersson	2025

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen övergått till K3-regelverket, vilket innebär att byggnaden delas upp i komponenter med avskrivningstid utifrån beräknad livslängd. Följden blir lägre avsättning till planerat underhåll men högre bokföringsmässig avskrivning på de olika komponenterna.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 890 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.

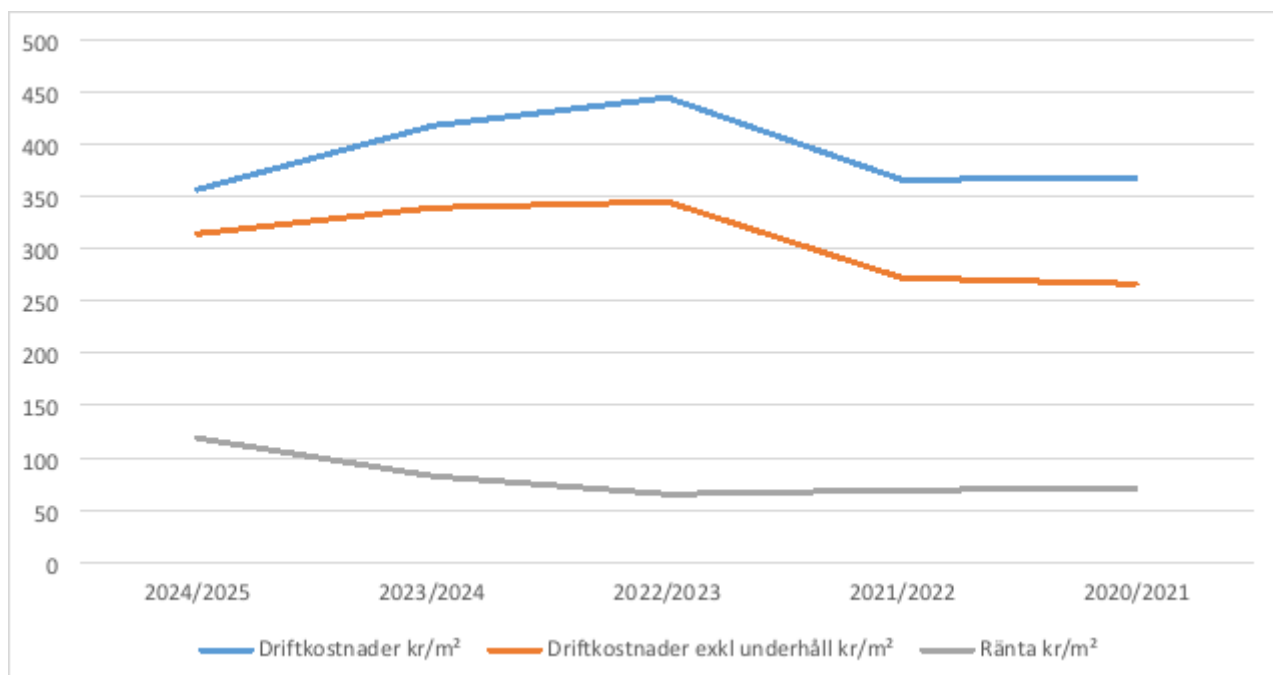
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 045	5 832	5 670	5 650	5 582
Resultat efter finansiella poster*	-438	931	753	1 103	998
Årets resultat	-438	931	753	1 103	998
Resultat exkl avskrivningar	1 912	1 661	1 499	1 853	1 745
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 912	-526	-500	-61	-276
Balansomslutning	70 827	73 159	73 503	74 540	75 901
Årets kassaflöde	-81	629	-476	-677	1 644
Soliditet %*	48	47	46	44	42
Likviditet %	202	25	27	198	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	89	86	89	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	890	864	839	839	834
Driftkostnader kr/kvm	355	487	519	428	430
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	313	397	402	317	311
Energikostnad kr/kvm*	173	197	194	166	161
Underhållsfond kr/kvm	1 997	2 385	2 116	1 904	1 372
Sparande kr/kvm*	311	363	363	414	406
Ränta kr/kvm	118	95	76	80	82
Skuldsättning kr/kvm*	5 018	6 177	6 410	6 694	7 089
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 885	6 196	6 429	6 714	7 110
Räntekänslighet %*	6,6	7,2	7,7	8,0	8,5

\* 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.

## Upplysning vid förlust:

Föreningens negativa resultat beror till största delen på övergång till K3 regelverket, med s.k Komponentavskrivning, Effekten blir att avskrivningarna blir högre men avsättning till planerat underhåll lägre.

För att finansiera framtida investeringar kommer föreningen att justera avgifterna för att kunna bibehålla nuvarande sparande.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 857 669	0	0	14 531 464	55 176	931 447
Disposition enl. årsstämmobeslut					931 447	-931 447
Reservering underhållsfond				0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				-301 645	301 645	
Årets resultat						-437 632
<b>Vid årets slut</b>	<b>18 857 669</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 229 819</b>	<b>1 288 268</b>	<b>-437 632</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	986 623
Årets resultat	-437 632
Årets ianspråktagande av underhållsfond	301 645
<b>Summa</b>	<b>850 636</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till  
årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **850 636**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 044 747	5 832 320
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 060	79 243
<b>Summa</b>		<b>6 046 807</b>	<b>5 911 563</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 531 759	-2 965 522
Övriga externa kostnader	Not 5	-756 444	-732 776
Personalkostnader	Not 6	-126 271	-116 488
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 349 752	-729 264
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 764 227</b>	<b>-4 544 049</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>282 580</b>	<b>1 367 514</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	119 978	143 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-840 190	-579 488
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-720 212</b>	<b>-436 068</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-437 632</b>	<b>931 447</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-437 632</b>	<b>931 447</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
<strong>Anläggningstillgångar</strong>			
<strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>			
Byggnader och mark	Not 10	64 476 056	66 786 032
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	731 814	771 591
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>65 207 870</strong>	<strong>67 557 623</strong>
<strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	106 500	106 500
<strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong>		<strong>106 500</strong>	<strong>106 500</strong>
<strong>Summa anläggningstillgångar</strong>		<strong>65 314 370</strong>	<strong>67 664 123</strong>
<strong>Omsättningstillgångar</strong>			
<strong>Kortfristiga fordringar</strong>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	60	0
Övriga fordringar	Not 14	0	65 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	319 035	155 263
<strong>Summa kortfristiga fordringar</strong>		<strong>319 095</strong>	<strong>220 384</strong>
<strong>Kassa och bank</strong>			
Kassa och bank	Not 16	5 193 376	5 274 718
<strong>Summa kassa och bank</strong>		<strong>5 193 376</strong>	<strong>5 274 718</strong>
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>		<strong>5 512 472</strong>	<strong>5 495 102</strong>
<strong>Summa tillgångar</strong>		<strong>70 826 842</strong>	<strong>73 159 225</strong>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	18 857 669	18 857 669	
Fond för yttre underhåll	14 229 819	14 531 464	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>33 087 488</strong>	<strong>33 389 133</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	1 288 268	55 176	
Årets resultat	-437 632	931 447	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>850 636</strong>	<strong>986 623</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>33 938 124</strong>	<strong>34 375 756</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	34 154 564	16 709 595
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>34 154 564</strong>	<strong>16 709 595</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 597 873	20 929 788
Leverantörsskulder	Not 18	260 284	89 354
Skatteskulder	Not 19	1 639	0
Övriga skulder	Not 20	35 114	28 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	839 245	1 026 535
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>2 734 154</strong>	<strong>22 073 874</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>70 826 842</strong>	<strong>73 159 225</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	282 580	1 367 514
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 349 752	729 264
	<strong>2 632 333</strong>	<strong>2 096 778</strong>
Erhållen ränta	118 669	138 148
Erlagd ränta	-871 126	-507 520
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>1 879 875</strong>	<strong>1 727 406</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-97 402	249 639
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	23 131	66 476
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>1 805 604</strong>	<strong>2 043 521</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-1 886 946	-1 414 532
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-1 886 946</strong>	<strong>-1 414 532</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	-81 342	628 989
Likvida medel vid årets början	5 274 718	4 645 729
Likvida medel vid årets slut	5 193 376	5 274 718
Kassa och Bank BR	5 193 376	5 274 718

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Det är första året som K3 tillämpas. Föregående års siffror har ej räknats om då enda redovisningsprincip som ändrats är att komponentavskrivning numera tillämpas. Komponentavskrivning sker framåtriktat från och med detta år.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Byggnaden har i samband med övergången till K3 fördelats på komponenter, där varje komponent skrivs av utifrån respektive nyttjandeperiod.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år (kvar)
Byggnad stomme	Linjär	116
Byggnad dörrar	Linjär	7-9
Byggnad balkonger	Linjär	18
Byggnad fönster	Linjär	18
Byggnad tak	Linjär	8
Byggnad hiss	Linjär	18
Byggnad el	Linjär	7
Byggnad fasad	Linjär	6
Byggnad inre ytskikt	Linjär	11
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	5
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	29
Byggnad ventilation	Linjär	28
Byggnad värme	Linjär	26
Solceller	Linjär	20
Laddplatser elbil	Linjär	11-18
Markanläggningar	Linjär	13

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 404 368	5 247 036
Hyror, garage	608 461	586 384
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 554	-1 100
Övriga ersättningar	34 955	24 998
Övriga sidointäkter	1 529	6 104
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-3
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 044 747</b>	<b>5 863 419</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	43 307
Övriga rörelseintäkter	2 060	4 837
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 060</b>	<b>48 144</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-301 646	-548 993
Reparationer	-167 435	-422 327
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-156 024	-149 060
Försäkringspremier	-116 267	-100 989
Kabel- och digital-TV	-171 239	-133 288
Återbäring från Riksbyggen	2 400	800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-12 134
Serviceavtal	-14 063	0
Obligatoriska besiktningar	-81 148	-88 598
Snö- och halkbekämpning	-57 348	-112 327
Statuskontroll	-9 000	0
Förbrukningsinventarier	-16 591	-11 927
Vatten	-152 433	-134 603
Fastighetsel	-208 828	-203 051
Uppvärmning	-872 157	-863 237
Sophantering och återvinning	-151 406	-154 885
Förvaltningsarvode drift	-58 574	-30 903
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 531 759</b>	<b>-2 965 522</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-593 081	-615 835
IT-kostnader	-12 460	-20 487
Arvode, yrkesrevisorer	-37 850	-25 425
Övriga förvaltningskostnader	-66 904	-52 066
Kreditupplysningar	-2 625	-1 620
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 087	-6 086
Kontorsmateriel	-4 564	-4 099
Telefon och porto	-6 398	-2 419
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-30
Medlems- och föreningsavgifter	-5 680	0
Bankkostnader	-4 795	-4 709
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-756 444</b>	<b>-732 776</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-77 067	-73 808
Sammanträdesarvoden	-20 803	-8 423
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-27 811	-19 409
Sociala kostnader	-590	-14 848
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-126 271</b>	<b>-116 488</b>

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-2 300 947	-680 458
Avskrivning Markanläggningar	-9 029	-9 029
Avskrivning Installationer	-39 777	-39 777
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 349 752</b>	<b>-729 264</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	33 434
Ränteintäkter från likviditetsplacering	118 873	107 645
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	7
Övriga ränteintäkter	1 105	2 334
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>119 978</b>	<b>143 420</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-840 152	-579 140
Övriga räntekostnader	0	-348
Övriga finansiella kostnader	-38	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-840 190</b>	<b>-579 488</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	78 514 500	78 312 000
Byggnadsinventarier		202 500
Mark	3 260 000	3 260 000
	<b>81 909 931</b>	<b>81 909 931</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>81 909 931</b>	<b>81 909 931</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-15 112 613	-14 330 115
Markanläggningar	-11 286	-2 257
Anslutningsavgifter	0	-102 040
	<b>-15 123 899</b>	<b>-14 434 412</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-2 300 948	-673 651
Markanläggningar	-9 029	-9 029
Årets avskrivning anslutningsavgifter		-6 807
	<b>-2 309 977</b>	<b>-689 487</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-17 433 876</b>	<b>-15 123 899</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	61 100 940	63 308 234
Mark	3 260 000	3 260 000
Anslutningsavgifter	0	93 653
Markanläggningar	115 116	124 145

**Taxeringsvärden**

Bostäder	193 000 000	134 000 000
Lokaler	3 362 000	3 333 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>196 362 000</b>	<b>137 333 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>153 362 000</i>	<i>97 333 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>43 000 000</i>	<i>40 000 000</i>

#### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

##### Anskaffningsvärden

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	1 173 583	1 173 583
	<b>1 173 583</b>	<b>1 173 583</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 173 583</b>	<b>1 173 583</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-401 992	-362 215
	<b>-401 992</b>	<b>-362 215</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-39 777	-39 777
	<b>-39 777</b>	<b>-39 777</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-441 769</b>	<b>-401 992</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>731 814</b>	<b>771 591</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	731 814	771 591

#### Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	106 500	106 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>106 500</b>	<b>106 500</b>

#### Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>60</b>	<b>0</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	0	5 325
Skattekonto	0	59 796
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>0</b>	<b>65 121</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	37 717	36 408
Förutbetalda försäkringspremier	61 423	54 843
Förutbetalda driftkostnader	29 285	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	143 750	30 196
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 860	33 322
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	494
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>319 035</b>	<b>155 263</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	0	834
Bankmedel	4 045 692	4 627 875
Transaktionskonto	1 147 684	646 009
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 193 376</b>	<b>5 274 718</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	35 752 437	37 639 383
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-367 704	-176 372
Nästa års lösen av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 230 169	-20 753 416
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>34 154 564</b>	<b>16 709 595</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,90%	2025-09-30	2 749 411,00	0,00	1 519 242,00	1 230 169,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2026-09-30	13 702 116,00	0,00	140 896,00	13 561 220,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2027-01-30	3 183 851,00	0,00	35 476,00	3 148 375,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2027-03-01	4 608 545,00	0,00	57 376,00	4 551 169,00
STADSHYPOTEK	2,82%	2028-03-30	13 395 460,00	0,00	133 956,00	13 261 504,00
<b>Summa</b>			<b>37 639 383,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 886 946,00</b>	<b>35 752 437,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa år ska föreningen villkorsändra ett lån. Detta lån kommer att lösas i sin helhet och har därför klassificeras som kortfristig skuld.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 367 704 kr. Utifrån nuvarande amortering uppgår lånen till 33 913 917 kr efter fem år.



**Not 18 Leverantörsskulder**

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	250 999	88 702
Ej reskontraförda leverantörsskulder	9 285	653
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>260 284</b>	<b>89 354</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	1 639	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>1 639</b>	<b>0</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	35 114	28 197
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>35 114</b>	<b>28 197</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	19 000	30 000
Upplupna räntekostnader	82 474	113 410
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	235 968
Upplupna elkostnader	11 557	8 810
Upplupna vattenavgifter	10 913	11 624
Upplupna värmekostnader	44 050	36 324
Upplupna revisionsarvoden	32 000	22 500
Upplupna styrelsearvoden	129 400	104 890
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1 047	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	510 148	463 008
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>839 245</b>	<b>1 026 535</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2025-06-30	2024-06-30
Företagsinteckning	53 000 000	53 000 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Slutligt innehåll i årsredovisningen bestämdes den 22 september 2025

Årsredovisningen är undertecknad i Västerås, den dag som framgår av elektroniska signaturer

\_\_\_\_\_  
Markku Andersson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Marie Jörgensen

\_\_\_\_\_  
Rolf Domenstam

\_\_\_\_\_  
Ove Svenson

\_\_\_\_\_  
Lars Ahlén

\_\_\_\_\_  
Viktor Eriksson Jaring

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska signaturer

Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Mikael Näslund  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Document ID 09222115557557713309

## Dokument

**Årsredovisning 20240630, 219037**  
Huvuddokument  
25 sidor  
Startades 2025-09-23 08:09:10 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA)  
Färdigställt 2025-09-26 08:56:42 CEST (+0200)

## Initierare

**Carina Andersson (CA)**  
Riksbyggen  
carina.andersson@riksbyggen.se

## Signerare

<b>Markku Andersson (MA)</b> markku.andersson@icloud.com Signerade 2025-09-23 15:05:33 CEST (+0200)	<b>Marie Jörgensen (MJ)</b> evakarinmarie@hotmail.com Signerade 2025-09-23 12:07:20 CEST (+0200)
<b>Rolf Domenstam (RD)</b> roldom49@gmail.com Signerade 2025-09-23 09:58:09 CEST (+0200)	<b>Ove Svensson (OS)</b> svensonove@gmail.com Signerade 2025-09-23 08:50:11 CEST (+0200)
<b>Lars Ahlén (LA)</b> lars.ahlen1@gmail.com Signerade 2025-09-23 09:24:36 CEST (+0200)	<b>Viktor Eriksson Jaring (VEJ)</b> viktor.eriksson@riksbyggen.se Signerade 2025-09-24 15:42:28 CEST (+0200)
<b>Mikael Näslund (MN)</b> pmikaenaslund@gmail.com Signerade 2025-09-25 08:28:06 CEST (+0200)	<b>Annelie Finnberg Skoog (AFS)</b> annelie.finnberg.skoog@se.ey.com Signerade 2025-09-26 08:56:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Västeråhus nr 37 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Västeråhus nr 37 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalande*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### *Revisorns ansvar*

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

Mikael Näslund  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Document ID 09222115557557714480

## Dokument

**25 Revisionsberättelse Västeråhus 37 elektronisk signering**  
Huvuddokument  
2 sidor  
Startades 2025-09-23 08:16:34 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA)  
Färdigställt 2025-09-26 08:58:31 CEST (+0200)

## Initierare

**Carina Andersson (CA)**  
Riksbyggen  
carina.andersson@riksbyggen.se

## Signerare

**Mikael Näslund (MN)**  
pmikaelnaslund@gmail.com  
Signerade 2025-09-25 08:29:05 CEST (+0200)

**Annelie Finnberg Skoog (AFS)**  
annelie.finnberg.skoog@se.ey.com  
Signerade 2025-09-26 08:58:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <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 innehåsa 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RBF Västeråshus 37

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Västeråshus 37 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

