

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Västeråshus 2  
Org nr: 778000-4896



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 2

Tid: **Onsdagen den 8 juni 2022 kl 18:00**

Lokal: **Föreningens innergård (Grillplatsen)**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

**Medlemsvinst**

RBF Västeråshus 2 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 3 100 kronor i återbäring samt 2 496 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Noter.....                  | 10 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-02-12. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-07.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är 50 660 kr vilket är en resultatförsämring med 66 305 kr jämfört med föregående år (116 965 kr). Förändringen beror på högre driftkostnader bl a reparationskostnader pga en vattenskada, OVK, snö- och halkbekämpning samt taxebundna utgifter och uppvärmning. Kostnaden för underhåll är lägre jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 25% till 272%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga 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 267% till 272%.

I resultatet ingår avskrivningar med 86 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 136 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Västerås 1:121 Västerås kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 23 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Iggebygatan 2-4 i Västerås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| 1 rum och kök | 2 rum och kök | 3 rum och kök | Summa |
|---------------|---------------|---------------|-------|
| 14            | 8             | 1             | 23    |

### Dessutom tillkommer

p-platser

18

hw

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Total tomtarea                | 2 861 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea             | 1 006 m <sup>2</sup> |
| Årets taxeringsvärde          | 13 300 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde | 13 300 000 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       | Fastighetsservice     |
| Tele2            | Kabel-TV              |
| Bredbandsbolaget | Bredband              |

#### 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 333 tkr främst pga en vattenskada och planerat underhåll för 50 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**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 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 genomsnittlig evig underhållskostnad på 404 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 402 kr/m<sup>2</sup>. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 15 599 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 520 tkr (517 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 497 tkr (494 kr/m<sup>2</sup>). Efter att ha uppdaterat underhållsplanen 2020-09-18 rekommenderas en framtida avsättning till underhållsfonden på 497 tkr.

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning                                 | Belopp    |
|---------------------------------------------|-----------|
| Byte av expansionskärl i UC                 | 12 750    |
| Tvättning och målning entrétak och detaljer | 37 500 lw |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Krister Jansson     | Ordförande         | 2023                          |
| Louise Bergman      | Sekreterare        | 2023                          |
| Linus Hallén        | Vice ordförande    | 2022                          |
| Emma Svensson       | Ledamot Riksbyggen | 2022                          |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag                 | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Emma Nerf           | Suppleant               | 2022                          |
| Nikita Malykhin     | Suppleant               | 2022                          |
| Carina Andersson    | Suppleant<br>Riksbyggen | 2022                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|---------|-------------------------------|
| BoRevision AB       | Revisor | 2022                          |
| Heléne Majjgren     |         |                               |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en vattenskada 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 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 % och har varit oförändrad under verksamhetsåret. Föreningen har beslutat om en höjning under verksamhetsåret av p-platserna med 100 kr dvs parkering utan el från 100 kr till 200 kr och parkering med el från 200 kr till 300 kr.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1 % från och med 2022-01-01.

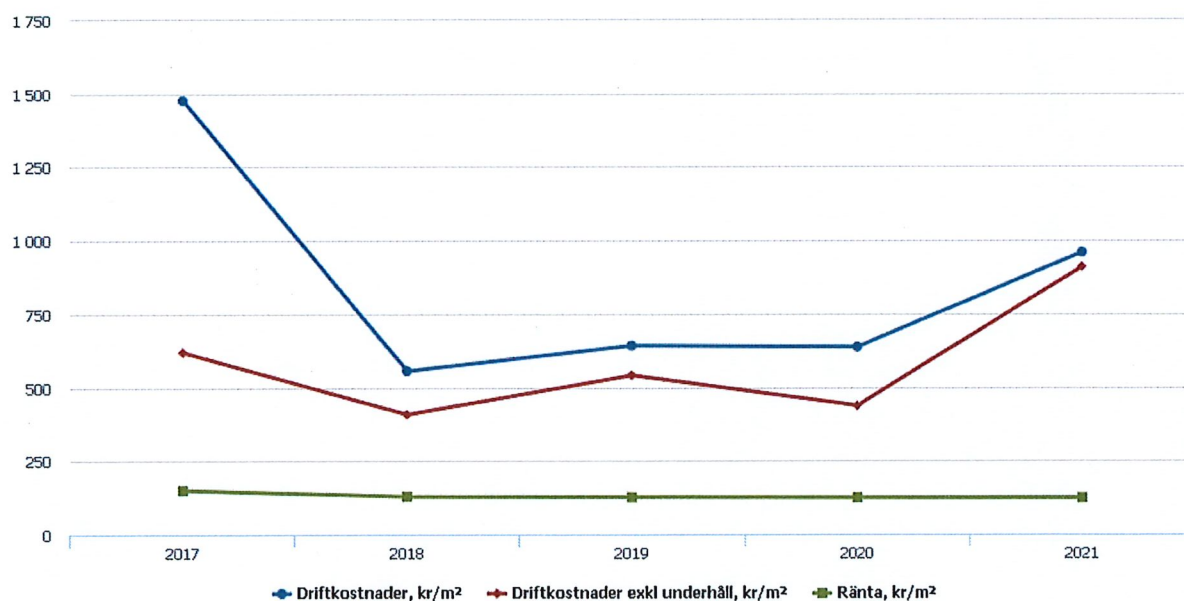
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 1 110 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.) 



## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                      | 2021   | 2020   | 2019  | 2018  | 2017  |
|-------------------------------------------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                                                   | 1 341  | 1 320  | 1 289 | 1 231 | 1 221 |
| Resultat efter finansiella poster                                 | 51     | 117    | 112   | 155   | -737  |
| Årets resultat                                                    | 51     | 117    | 112   | 155   | -737  |
| Balansomslutning                                                  | 10 722 | 10 744 | 7 598 | 7 569 | 7 800 |
| Soliditet %                                                       | 18     | 18     | -16   | -17   | -19   |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 272    | 25     |       |       |       |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 272    | 267    | 288   | 253   | 147   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                    | 1 110  | 1 110  | 1 089 | 1 037 | 1 027 |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                 | 959    | 637    | 642   | 556   | 1 477 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                  | 909    | 437    | 541   | 408   | 619   |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                          | 124    | 125    | 127   | 129   | 150   |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                 | 1 415  | 971    | 682   | 318   | 0     |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                            | 8 381  | 8 470  | 8 558 | 8 647 | 8 735 |



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. [ww](#)

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                    | Bundet          |                         |                        |                     | Fritt                  |                   |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                      | Medlemsinsatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början              | 19 200          | 0                       | 3 015 000              | 976 371             | -2 201 061             | 116 965           |
| Disposition enl. årsstämmobeslut     |                 |                         |                        |                     | 116 965                | -116 965          |
| Reservering underhållsfond           |                 |                         |                        | 497 000             | -497 000               |                   |
| Ianspråktagande av<br>underhållsfond |                 |                         |                        | -50 250             | 50 250                 |                   |
| Årets resultat                       |                 |                         |                        |                     |                        | 50 660            |
| <b>Vid årets slut</b>                | <b>19 200</b>   | <b>0</b>                | <b>3 015 000</b>       | <b>1 423 121</b>    | <b>-2 530 846</b>      | <b>50 660</b>     |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -2 084 095        |
| Årets resultat                          | 50 660            |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -497 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 50 250            |
| <b>Summa</b>                            | <b>-2 480 185</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 480 185**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 340 782                | 1 319 803                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 261 036                  | 9 736                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 601 818</b>         | <b>1 329 539</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -964 892                 | -641 203                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -289 839                 | -268 401                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -87 999                  | -91 910                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -85 754                  | -85 754                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-1 428 483</b>        | <b>-1 087 269</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>173 335</b>           | <b>242 270</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 2 496                    | 0                        |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 24                       | 46                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -125 195                 | -125 351                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-122 675</b>          | <b>-125 305</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>50 660</b>            | <b>116 965</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>50 660</b>            | <b>116 965</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 7  | 9 600 697         | 9 686 450         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>9 600 697</b>  | <b>9 686 450</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 8  | 25 500            | 25 500            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>25 500</b>     | <b>25 500</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>9 626 197</b>  | <b>9 711 950</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |        | 48 997            | 43 458            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 9  | 346 561           | 95 679            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>395 558</b>    | <b>139 137</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 10 | 699 748           | 893 203           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>699 748</b>    | <b>893 203</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 095 306</b>  | <b>1 032 340</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>10 721 502</b> | <b>10 744 291</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |            |            |
| Eget kapital                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 19 200     | 19 200     |
| Uppskrivningsfond                            |        | 3 015 000  | 3 015 000  |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 423 121  | 976 371    |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 4 457 321  | 4 010 571  |
| Fritt eget kapital                           |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | -2 530 845 | -2 201 061 |
| Årets resultat                               |        | 50 660     | 116 965    |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -2 480 185 | -2 084 095 |
| Summa eget kapital                           |        | 1 977 136  | 1 926 476  |
| SKULDER                                      |        |            |            |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11 | 8 342 148  | 4 756 292  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 8 342 148  | 4 756 292  |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11 | 89 144     | 3 764 144  |
| Leverantörsskulder                           |        | 32 981     | 27 049     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 280 094    | 270 330    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 402 219    | 4 061 523  |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 10 721 502 | 10 744 291 |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar                                    | Avskrivningsprincip | Antal år |
|----------------------------------------------------------|---------------------|----------|
| Standardförbättringar ombyggnader och energisparåtgärder | Linjär              | 122      |

Mark är inte föremål för avskrivningar. *mw*

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 1 117 104                | 1 117 104                |
| Hyrer, bostäder                       | 252                      | 252                      |
| Hyrer, lokaler                        | 32 064                   | 32 064                   |
| Hyrer, p-platser                      | 50 676                   | 29 114                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -14 688                  | -15 991                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -4 898                   | -3 012                   |
| Rabatter                              | -1 200                   | -1 200                   |
| Bränsleavgifter, bostäder             | 161 472                  | 161 472                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>1 340 782</b>         | <b>1 319 803</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 10 696                   | 8 480                    |
| Fakturerade kostnader                  | 0                        | 360                      |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 0                        | -4                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 340                      | 900                      |
| Försäkringsersättningar                | 250 000                  | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>261 036</b>           | <b>9 736</b>             |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31  |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Underhåll                            | -50 250                  | -201 197                  |
| Reparationer                         | -332 588                 | -52 846                   |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -33 557                  | -32 867                   |
| Försäkringspremier                   | -18 333                  | -16 099                   |
| Kabel- och digital-TV                | -72 128                  | -71 781                   |
| Återbäring från Riksbyggen           | 3 100                    | 0                         |
| Obligatoriska besiktningar           | -62 500                  | 0                         |
| Bevakningskostnader                  | -1 639                   | -1 200                    |
| Snö- och halkbekämpning              | -68 933                  | -2 698                    |
| Förbrukningsinventarier              | -4 443                   | -3 683                    |
| Vatten                               | -46 840                  | -40 866                   |
| Fastighetsel                         | -41 158                  | -32 735                   |
| Uppvärmning                          | -181 760                 | -151 241                  |
| Sophantering och återvinning         | -33 016                  | -33 992                   |
| Förvaltningsarvode drift             | -20 847                  | 0                         |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-964 892</b>          | <b>-641 203</b> <i>tw</i> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -237 289                 | -231 111                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -10 560                  | -10 140                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -21 797                  | -13 164                  |
| Kreditupplysningar                         | -3 656                   | -2 194                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -9 989                   | -7 570                   |
| Kontorsmateriel                            | -1 875                   | -144                     |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -1 760                   | -1 760                   |
| Bankkostnader                              | -2 913                   | -2 319                   |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-289 839</b>          | <b>-268 401</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -7 836                   | -4 960                   |
| Styrelsearvoden                                       | -35 350                  | -32 500                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -26 115                  | -33 244                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | 0                        | -1 080                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -441                     | -294                     |
| Pensionskostnader                                     | -334                     | -152                     |
| Sociala kostnader                                     | -17 923                  | -19 680                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-87 999</b>           | <b>-91 910</b> <i>mw</i> |

## Not 7 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

|                                               | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 346 800           | 346 800           |
| Mark                                          | 3 040 700         | 25 700            |
| Tillkommande utgifter                         | 10 440 506        | 10 440 506        |
|                                               | <b>13 828 006</b> | <b>10 813 006</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>13 828 006</b> | <b>10 813 006</b> |

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -346 800          | -346 800          |
| Tillkommande utgifter                                  | -3 794 756        | -3 709 002        |
|                                                        | <b>-4 141 556</b> | <b>-4 055 802</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -85 754           | -85 754           |
|                                                        | <b>-85 754</b>    | <b>-85 754</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-4 227 310</b> | <b>-4 141 556</b> |

### Ackumulerade upp- och nedskrivningar

|                                             |                  |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årets uppskrivning mark                     | 0                | 3 015 000        |
|                                             | <b>0</b>         | <b>3 015 000</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b> | <b>9 600 697</b> | <b>9 686 450</b> |
| <b>Varav</b>                                |                  |                  |
| Byggnader                                   | 0                | 0                |
| Mark                                        | 3 040 700        | 3 040 700        |
| Tillkommande utgifter                       | 6 559 997        | 6 645 750        |

### Taxeringsvärden

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder                     | 13 300 000        | 13 300 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>13 300 000</b> | <b>13 300 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>8 800 000</i>  | <i>8 800 000</i>  |
| <i>varav mark</i>            | <i>4 500 000</i>  | <i>4 500 000</i>  |

## Not 8 Andra långfristiga fordringar

|                                            | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 25 500        | 25 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>25 500</b> | <b>25 500</b> |

51 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen



**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2021-12-31     | 2020-12-31    |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 19 011         | 18 958        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 0              | 323           |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 59 322         | 57 778        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 18 228         | 18 032        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 250 000        | 589           |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>346 561</b> | <b>95 679</b> |

**Not 10 Kassa och bank**

|                             | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto           | 699 748        | 893 203        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>699 748</b> | <b>893 203</b> |

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                     | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                      | 8 431 292        | 8 520 436        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut    | -89 144          | -89 144          |
| Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut | 0                | -3 675 000       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                             | <b>8 342 148</b> | <b>4 756 292</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld           |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,00%      | 2023-06-30          | 839 475,00          | 0,00                    | 54 160,00          | 785 315,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,52%      | 2030-06-30          | 3 305 961,00        | 0,00                    | 34 984,00          | 3 270 977,00        |
| STADSHYPOTEK | 1,38%      | 2030-07-30          | 700 000,00          | 0,00                    | 0,00               | 700 000,00          |
| SWEDBANK     | 1,62%      | 2031-04-25          | 3 675 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 3 675 000,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>8 520 436,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>89 144,00</b>   | <b>8 431 292,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 89 144 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 785 315 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 645 977 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. *lm*

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 15 500         | 14 272         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 11 332         | 5 902          |
| Upplupna driftskostnader                                  | 28 568         | 0              |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 32 102         | 58 997         |
| Upplupna elkostnader                                      | 6 935          | 3 032          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 4 031          | 7 434          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 25 983         | 16 509         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 10 325         | 9 890          |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 53 166         | 47 574         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 667            | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 91 486         | 106 720        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>280 094</b> | <b>270 330</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                        | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 11 275 000 | 11 275 000 |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

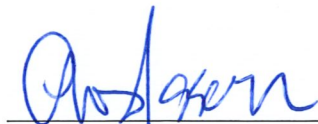
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Västerås 2022-05-05

Ort och datum



Krister Jansson



Linus Hallén

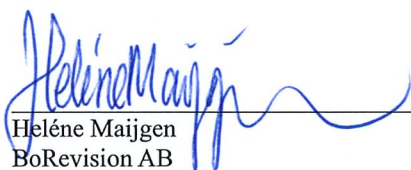


Louise Bergman



Emma Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-23



Heléne Maijgen  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråhus nr 2, org.nr. 778000-4896

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråhus nr 2 för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

#### 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 23 / 5 2022

  
Heléne Majgren  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Arsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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



med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



# RBF Västeråshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Västeråshus 2 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)

