

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen bostadsrättsförening
Västeråshus nr 1
Org nr: 778000-4920



KALLELSE OCH DAGORDNING ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 1

Tid: **Onsdagen den 10 Juni 2026 kl. 18.00**

Lokal: **Gräsmattan mellan Bomansgatan 16 - 18**

- 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 på 2 år respektive 1 år.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer samt revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor,
av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningen visar även i år ett positivt resultat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 61% till 145%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 449% till 349%.

I resultatet ingår avskrivningar med 494 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 071 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grosshandlaren 1 i Västerås kommun. På fastigheterna finns tre byggnader med 84 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1941. Fastigheteas adress är Bomansgatan 16 A-E, 18 A-F och 20 A-C i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	48	
2 rum och kök	36	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	16	
Antal p-platser	35	



Total tomtarea	10 104 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 372 m ²
Lokaler hyresrätt	183 m ²
Årets taxeringsvärde	55 303 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 931 000 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Parkerings- och störningsjour	Avarn security
El, vatten och fjärrvärme	Mälarenergi
Kabel-TV	Tele2

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 103 tkr och planerat underhåll för 48 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad (planerat underhåll) på 401 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 113 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 849 tkr (239 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Hus kropp utvändigt, takåtgärder	47 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne Karlsson	Ordförande	2026
Moa Martinsson	Sekreterare	2027
Johanna Lindgren	Vice ordförande	2027
Johnny Westling	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kai Vainionpää	Suppleant	2026
Pawel Gentek	Suppleant	2026
William Kindblad	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 111 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 933 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

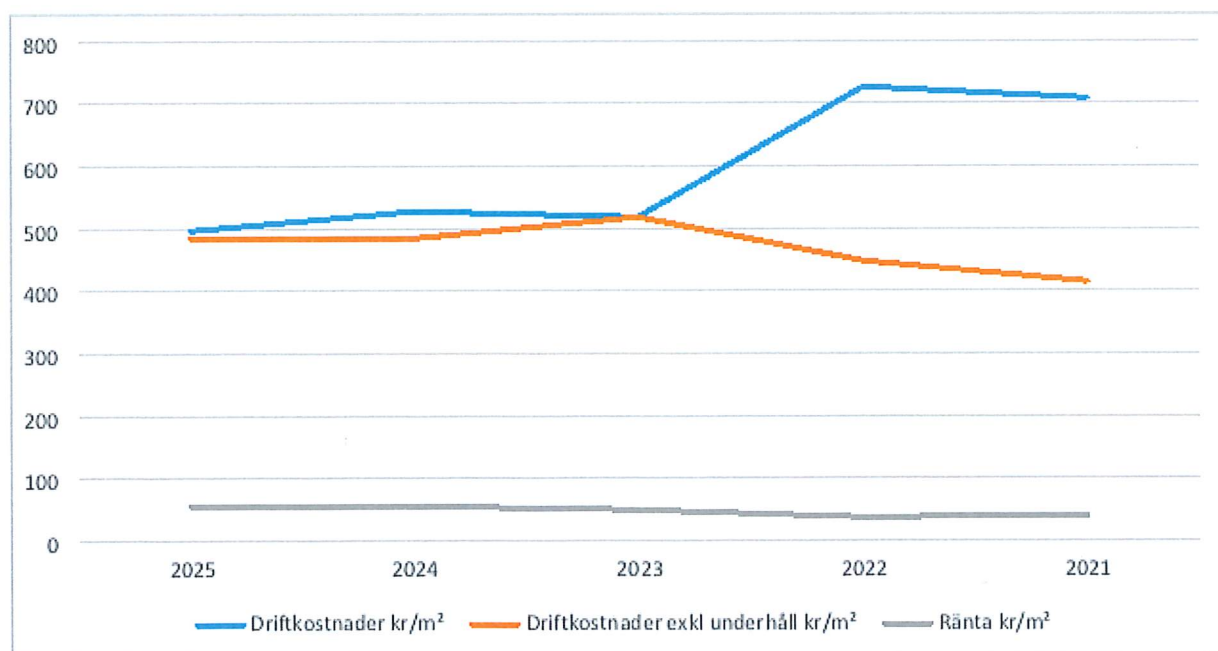


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 909	3 916	3 805	3 786	3 755
Rörelsens intäkter	3 958	3 917	3 822	3 810	3 786
Resultat efter finansiella poster*	577	524	516	-195	-175
Årets resultat	577	524	516	-195	-175
Resultat exkl avskrivningar	1 071	1 017	1 036	324	345
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	222	168	187	-371	-328
Balansomslutning	14 594	14 103	13 762	13 301	14 476
Årets kassaflöde	726	617	913	-682	1 302
Soliditet %*	26	23	19	16	16
Likviditet %	145	61	110	85	202
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	95	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,2	0,3	0,4	0,5	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 096	1 096	1 069	1 069	1 054
Driftkostnader kr/kvm	496	528	517	726	707
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	483	484	517	446	412
Energikostnad kr/kvm*	257	246	235	226	216
Underhållsfond kr/kvm	749	523	328	89	173
Reservering till underhållsfond kr/kvm	239	239	239	195	189
Sparande kr/kvm*	315	329	291	371	392
Ränta kr/kvm	53	55	50	37	38
Skuldsättning kr/kvm*	2 764	2 851	2 882	2 913	2 944
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 914	3 006	3 038	3 071	3 103
Räntekänslighet %*	2,7	2,7	2,8	2,9	2,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 408	0	0	1 860 210	765 149	523 681
Disposition enl. årsstämmobeslut					523 681	-523 681
Reservering underhållsfond				849 000	-849 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-47 500	47 500	
Årets resultat						576 746
Vid årets slut	54 408	0	0	2 661 710	487 330	576 746

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 288 830
Årets resultat	576 746
Årets fondreservering enligt stadgarna	-849 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	47 500
Summa	1 064 076

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	1 064 076

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 909 429	3 915 515
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 982	1 080
Summa rörelseintäkter		3 958 411	3 916 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 763 805	-1 875 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-841 832	-767 646
Personalkostnader	Not 6	-135 564	-118 198
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-493 864	-493 099
Summa rörelsekostnader		-3 235 065	-3 254 819
Rörelseresultat		723 346	661 776
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 255	57 399
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-189 856	-195 494
Summa finansiella poster		-146 600	-138 095
Resultat efter finansiella poster		576 746	523 681
Årets resultat		576 746	523 681



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 878 421	9 355 999
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	222 573	238 859
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	249 375	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 350 369	9 594 858
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		9 392 369	9 636 858
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-449	-449
Övriga fordringar	Not 15	9 899	24 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	276 657	252 026
Summa kortfristiga fordringar		286 107	276 459
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 915 340	4 189 815
Summa kassa och bank		4 915 340	4 189 815
Summa omsättningstillgångar		5 201 447	4 466 275
Summa tillgångar		14 593 816	14 103 132



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 408	54 408
Fond för yttre underhåll		2 661 710	1 860 210
Summa bundet eget kapital		2 716 118	1 914 618
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		487 330	765 149
Årets resultat		576 746	523 681
Summa fritt eget kapital		1 064 076	1 288 830
Summa eget kapital		3 780 194	3 203 448
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 217 500	3 545 000
Summa långfristiga skulder		7 217 500	3 545 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 607 500	6 590 000
Leverantörsskulder	Not 19	301 921	184 391
Skatteskulder	Not 20	9 878	22 899
Övriga skulder	Not 21	49 757	52 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	627 066	505 265
Summa kortfristiga skulder		3 596 122	7 354 684
Summa eget kapital och skulder		14 593 816	14 103 132



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	723 346	661 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	493 864	493 099
	1 217 210	1 154 875
Erhållen ränta	28 973	57 399
Erlagd ränta	-183 033	-186 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 063 150	1 025 438
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	4 634	-34 575
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	217 115	-81 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 284 900	909 188
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-244 288
Investeringar i pågående byggnation	-249 375	62 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-249 375	-181 788
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-310 000	-110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-310 000	-110 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	725 525	617 399
Likvida medel vid årets början	4 189 815	3 572 416
Likvida medel vid årets slut	4 915 340	4 189 815
Kassa och Bank BR	4 915 340	4 189 815



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	84
Standardförbättringar ROT 1991	Linjär	27
Standardförbättringar förråd	Linjär	25
Standardförbättringar stammar	Linjär	40
Standardförbättringar undercentral	Linjär	20
LAN och anslutning till stadsnät	Linjär	12
Markanläggningar	Linjär	20
Garagebyggnad	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 146 316	3 146 316
Hyror, lokaler	392	392
Hyror, garage	102 240	102 240
Hyror, p-platser	70 795	70 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 000	-8 920
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 815	-1 800
Bränsleavgifter, bostäder	498 528	498 528
Kabel-tv-avgifter	50 400	50 400
Övriga ersättningar	48 573	57 559
Summa nettoomsättning	3 909 429	3 915 515

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	4 925	1 080
Försäkringsersättningar	44 057	0
Summa övriga rörelseintäkter	48 982	1 080

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-47 500	-154 186
Reparationer	-102 939	-248 336
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-158 312	-141 599
Försäkringspremier	-52 757	-47 106
Kabel- och digital-TV	-101 261	-98 546
Återbäring från Riksbyggen	2 400	800
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 335	-3 814
Serviceavtal	-19 699	-11 000
Obligatoriska besiktningar	-32 500	0
Bevakningskostnader	-12 915	-11 715
Snö- och halkbekämpning	-112 676	-109 036
Förbrukningsinventarier	-570	-6 052
Vatten	-201 134	-180 777
Fastighetsel	-124 831	-123 199
Uppvärmning	-588 264	-572 018
Sophantering och återvinning	-162 964	-156 812
Förvaltningsarvode drift	-34 548	-12 481
Summa driftskostnader	-1 763 805	-1 875 876



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-704 411	-650 030
IT-kostnader	-31 154	-30 651
Arvode, yrkesrevisorer	-17 375	-18 875
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-56 024	-41 106
Kreditupplysningar	-2 475	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 170	-15 422
Telefon och porto	-2 251	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-36
Medlems- och föreningsavgifter	-6 720	-6 720
Bankkostnader	-4 025	-4 751
Övriga externa kostnader	-170	0
Summa övriga externa kostnader	-841 832	-767 646

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-80 300	-77 670
Sammanträdesarvoden	-4 420	-17 955
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-25 000	0
Sociala kostnader	-25 844	-22 573
Summa personalkostnader	-135 564	-118 198

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	0	-10 091
Avskrivning Markanläggningar	-15 186	-15 188
Avskrivningar tillkommande utgifter	-462 392	-462 392
Avskrivning Installationer	-16 287	-5 429
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-493 864	-493 099

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	43 368	56 793
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	54	86
Övriga ränteintäkter	-167	520
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43 255	57 399



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-189 479	-195 494
Övriga räntekostnader	-377	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-189 856	-195 494

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 026 000	1 026 000
Mark	53 600	53 600
Tillkommande utgifter	19 327 242	19 327 242
Anslutningsavgifter	621 375	621 375
Markanläggning	303 750	303 750
	21 331 967	21 331 967
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 331 967	21 331 967

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 026 000	-1 015 909
Anslutningsavgifter	-621 375	-621 375
Tillkommande utgifter	-10 040 029	-9 577 638
Markanläggningar	-288 564	-273 376
	-11 975 968	-11 488 298

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	-10 091
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-462 391	-462 391
Årets avskrivning markanläggningar	-15 186	-15 188
	-477 577	-487 670

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 453 545	-11 975 968
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	53 600	53 600
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	8 824 821	9 287 213
Markanläggningar	0	15 186



Taxeringsvärden

Bostäder	54 400 000	46 000 000
Lokaler	903 000	931 000

Totalt taxeringsvärde	55 303 000	46 931 000
<i>varav byggnader</i>	<i>36 525 000</i>	<i>30 526 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 778 000</i>	<i>16 405 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Värmeoptimering	244 288	0
	244 288	0
Årets anskaffningar		
Värmeoptimering	0	244 288
	244 288	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	244 288	244 288

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Installationer, värmeoptimering	-5 429	-5 429
	-5 429	-5 429

Årets avskrivningar

Installationer, värmeoptimering	-16 287	-5 429
	-16 287	-5 429

Akkumulerade avskrivningar

Installationer värmeoptimering	-21 716	-5 429
--------------------------------	---------	--------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 716	-5 429
--	----------------	---------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	222 573	238 859
---	----------------	----------------

Varav

Installationer	222 573	238 859
----------------	---------	---------

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Ventilationsprojekt	249 375	
Vid årets slut	249 375	0



Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	42 000	42 000
Summa andra långfristiga fordringar	42 000	42 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 116	1 116
Kundfordringar	-1 565	-1 565
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-449	-449

Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 899	24 882
Summa övriga fordringar	9 899	24 882

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteutgifter	14 282	0
Förutbetalda försäkringspremier	56 226	52 757
Förutbetalda driftkostnader	3 296	3 026
Förutbetalt förvaltningsarvode	176 187	169 399
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 089	24 331
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 333	2 508
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244	5
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	276 657	252 026

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	878 274	2 378 274
Transaktionskonto	4 037 066	1 811 541
Summa kassa och bank	4 915 340	4 189 815



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	9 825 000	10 135 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 107 500	-6 480 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-110 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 217 500	3 545 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,00%	2026-10-23	2 507 500,00	0,00	200 000,00	2 307 500,00
SWEDBANK	1,53%	2027-01-25	1 267 500,00	0,00	30 000,00	1 237 500,00
SWEDBANK	2,88%	2028-11-24	6 360 000,00	0,00	80 000,00	6 280 000,00
Summa			10 135 000,00	0,00	310 000,00	9 825 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 2 307 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	295 911	88 845
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 010	95 546
Summa leverantörsskulder	301 921	184 391

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	9 878	22 899
Summa skatteskulder	9 878	22 899

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	49 757	50 722
Skuld sociala avgifter och skatter	0	8
Clearing	0	1 399
Summa övriga skulder	49 757	52 129

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 000	29 300
Upplupna räntekostnader	25 666	18 843
Upplupna driftskostnader	16 271	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 242	0
Upplupna elkostnader	11 531	13 509
Upplupna vattenavgifter	15 953	14 982
Upplupna värmekostnader	65 771	65 379
Upplupna revisionsarvoden	17 500	0
Upplupna styrelsearvoden	105 600	115 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 673	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	308 859	248 252
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	627 066	505 265

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	15 514 000	15 514 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-13

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Anne Karlsson,

Moa Martinsson,

Johanna Lindgren,

Johnny Westling,

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Theodor Lönnman
BoRevision AB



Verification

Document ID 09222115557577976708

Document

Årsredovisning 2025, 219001

Main document

23 pages

Initiated on 2026-05-13 10:49:09 CEST (+0200) by Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2026-05-19 06:45:55 CEST (+0200)

Initiator

Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se

Signatories

Anne Karlsson (AK)

Brf Västeråshus 1

anne.karlsson021@gmail.com

Signed 2026-05-13 11:01:17 CEST (+0200)

Johanna Lindgren (JL)

Brf Västeråshus 1

johannalindgren99@gmail.com

Signed 2026-05-13 11:01:33 CEST (+0200)

Moa Martinsson (MM)

Brf Västeråshus 1

martinssonmoa@hotmail.se

Signed 2026-05-13 19:07:34 CEST (+0200)

Johnny Westling (JW)

Riksbyggen

johnny.westling@riksbyggen.se

Signed 2026-05-13 10:53:35 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)

Borevision

theodor.lonnman@borevision.se

Signed 2026-05-19 06:45:55 CEST (+0200)

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i Riksbyggen Brf Västeråshus nr 1, org.nr. 778000-4920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Västeråshus nr 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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 Riksbyggen Brf Västeråshus nr 1 för räkenskapsåret 2025 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 revisionssed 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 räkenskaperna. 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

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB



Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karl Theodor Oskar Lönnman

Revisor

Serienummer: 6d2661a5ac159c[...]bb0347a149be6

IP: 83.254.xxx.xxx

2026-05-19 04:43:22 UTC



Penneo dokumentnyckel: HDY5O-D5BRJ-915RX-Q5U34-H6EG4-YT5EM

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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, 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.

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 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Västeråshus 1 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

