

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Västeråshus 1
Org nr: 778000-4920



KALLELSE OCH DAGORDNING ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 1

Tid: **Tisdagen den 18 Juni 2024 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.
Antagande Riksbyggens nya normalstadgar (första beslutet)
- 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 1 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 6 600 kronor i återbäring samt 840 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Årets resultat är bättre än fg år då det utfördes inga större reparation och inga underhåll behödes göras.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 85% till 110%.

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 325% till 402%.

I resultatet ingår avskrivningar med 519 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 036 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

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



Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2 rum och kök	Summa
48	36	84

Dessutom tillkommer

Garage	p-platser
16	35

Total tomtarea	10 104 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 372 m ²
Lokaler hyresrätt	183 m ²
Årets taxeringsvärde	46 931 000 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
Fastighetsservice	Riksbyggen
Parkerings- och störningsjour	Avarn Security
El och fjärrvärme	Mälarenergi
Kabel-TV	ComHem AB

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 190 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 147 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 340 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 11 883 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 188 tkr (352 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 000 tkr (297 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom man utfört kostsamma åtgärder de senaste året. Dock föreslås en extra avsättning i årets Årsredovisning att beslutas på stämman.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.



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	2024
Pawel Gentek	Sekreterare	2024
Johanna Lindgren	Vice ordförande	2024
Johnny Westling	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cajsa Berg	Suppleant	2025
Kai Vainionpää	Suppleant	2025
Maryam Shirkhan	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	Revisor	2024

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 110 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111 personer.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 906 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 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

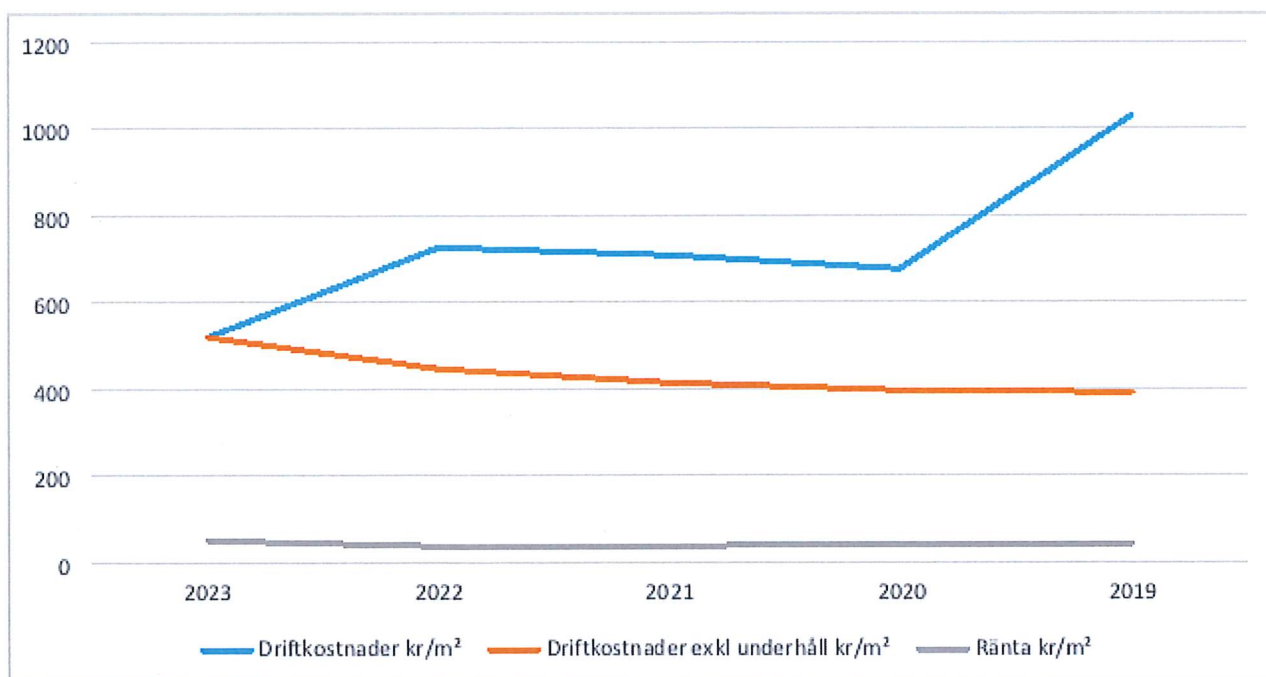


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 712	3 707	3 665	4 012	4 013
Rörelsens intäkter	3 822	3 810	3 786	4 110	4 212
Resultat efter finansiella poster*	516	-195	-175	152	-908
Årets resultat	516	-195	-175	152	-908
Resultat exkl avskrivningar	1 036	324	345	723	-337
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	187	-371	-328	-277	-1 337
Balansomslutning	13 762	13 301	14 476	13 784	13 880
Årets kassaflöde	913	-682	1 302	320	-185
Soliditet %*	19	16	16	18	17
Likviditet %	110	85	202	31	54
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	94	95	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,4	0,5	0,3	0,1	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 069	1 069	1 054	1 154	1 154
Driftkostnader kr/kvm	517	726	707	676	1 028
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	517	446	412	392	392
Energikostnad kr/kvm*	235	226	216	196	200
Underhållsfond kr/kvm	328	89	173	279	281
Reservering till underhållsfond kr/kvm	239	195	189	281	281
Sparande kr/kvm*	291	371	392	487	541
Ränta kr/kvm	50	37	38	40	40
Skuldsättning kr/kvm*	2 882	2 913	2 944	2 975	3 006
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 038	3 071	3 103	3 136	3 169
Räntekänslighet %*	2,8	2,9	2,9	2,7	2,7

* 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). 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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 408	0	0	316 396	1 987 932	-195 412
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-195 412	195 412
Reservering underhållsfond				849 000	-849 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						516 443
Vid årets slut	54 408	0	0	1 165 396	943 520	516 443

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 792 520
Årets resultat	516 443
Årets fondreservering enligt stadgarna	-849 000
Summa	1 459 963

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	1 459 963

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 762 432	3 706 784
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 096	103 642
Summa rörelseintäkter		3 821 528	3 810 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 838 231	-2 579 722
Övriga externa kostnader	Not 5	-672 275	-675 866
Personalkostnader	Not 6	-122 829	-120 161
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-519 378	-519 379
Summa rörelsekostnader		-3 152 713	-3 895 127
Rörelseresultat		668 815	-84 701
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	840	4 032
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 613	15 746
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-176 825	-130 489
Summa finansiella poster		-152 372	-110 711
Resultat efter finansiella poster		516 443	-195 412
Årets resultat		516 443	-195 412



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	9 843 668	10 363 046
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	62 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 906 168	10 363 046
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		9 948 168	10 405 046
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-3 498	0
Övriga fordringar	Not 15	24 250	23 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	221 133	211 982
Summa kortfristiga fordringar		241 885	235 785
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 572 416	2 659 728
Summa kassa och bank		3 572 416	2 659 728
Summa omsättningstillgångar		3 814 301	2 895 514
Summa tillgångar		13 762 469	13 300 560



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	54 408	54 408	
Fond för yttre underhåll	1 165 396	316 396	
Summa bundet eget kapital	1 219 804	370 804	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	943 520	1 987 932	
Årets resultat	516 443	-195 412	
Summa fritt eget kapital	1 459 963	1 792 520	
Summa eget kapital	2 679 767	2 163 324	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 627 500	7 737 500
Summa långfristiga skulder		7 627 500	7 737 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 617 500	2 617 500
Leverantörsskulder	Not 19	27 172	105 278
Skatteskulder	Not 20	43 216	23 595
Övriga skulder	Not 21	50 722	54 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	716 593	599 327
Summa kortfristiga skulder		3 455 202	3 399 736
Summa eget kapital och skulder		13 762 469	13 300 560



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	516 443	-195 412
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	519 378	519 379
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 035 821	323 967
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 099	-25 568
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	55 466	-870 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 085 188	-572 021
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	-62 500	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-62 500	0



Finansieringsverksamheten

Förändring av skuld	-110 000	-110 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	-110 000	-110 000
--	----------	----------

Årets kassaflöde

	912 688	-682 021
--	---------	----------

Likvidamedel vid årets början

	2 659 729	3 341 750
--	-----------	-----------

Likvidamedel vid årets slut

	3 572 416	2 659 729
--	-----------	-----------

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Differens mot kassa och Bank i BR

	0	1
--	---	---



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 054 769	3 054 768
Hyror, lokaler	392	392
Hyror, garage	102 737	99 946
Hyror, p-platser	70 650	70 285
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 494	-15 020
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 550	-2 115
Kabel-tv-avgifter	50 400	50 400
Bränsleavgifter, bostäder	498 528	498 528
Summa nettoomsättning	3 762 432	3 757 184

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	42 864	28 660
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	4
Övriga rörelseintäkter	16 234	24 578
Summa övriga rörelseintäkter	59 096	53 242

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-993 940
Reparationer	-190 229	-133 110
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-142 786	-136 906
Försäkringspremier	-39 254	-35 048
Kabel- och digital-TV	-95 882	-85 686
Återbäring från Riksbyggen	6 600	8 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 086	-14 580
Serviceavtal	-13 217	-13 094
Obligatoriska besiktningar	-98 149	-11 983
Bevakningskostnader	-33 707	-25 591
Snö- och halkbekämpning	-194 659	-125 968
Förbrukningsinventarier	-1 098	-12 229
Vatten	-173 578	-160 996
Fastighetsel	-138 817	-132 290
Uppvärmning	-522 054	-510 956
Sophantering och återvinning	-178 832	-157 613
Förvaltningsarvode drift	-21 483	-37 731
Summa driftskostnader	-1 838 231	-2 579 722



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-597 552	-576 700
IT-kostnader	-27 756	-27 621
Arvode, yrkesrevisorer	-15 250	-12 700
Övriga förvaltningskostnader	-6 221	-13 515
Kreditupplysningar	-421	-5 917
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 788	-29 428
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-54
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 720
Bankkostnader	-3 288	-3 210
Summa övriga externa kostnader	-672 275	-675 866

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-75 130	-69 000
Sammanträdesarvoden	-18 780	-24 360
Sociala kostnader	-28 919	-26 801
Summa personalkostnader	-122 829	-120 161

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-19 987	-19 987
Avskrivning Markanläggningar	-15 188	-15 188
Avskrivningar tillkommande utgifter	-484 204	-484 204
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-519 378	-519 379

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	840	4 032
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	840	4 032



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 793	10 087
Ränteintäkter från likviditetsplacering	21 770	5 499
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	134
Övriga ränteintäkter	0	26
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	23 613	15 746

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-176 825	-130 489
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-176 825	-130 489

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 331 967	21 331 967

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-995 922	-975 935
Anslutningsavgifter	-621 372	-621 372
Tillkommande utgifter	-9 093 434	-8 609 230
Markanläggningar	-258 189	-243 001
	-10 968 917	-10 449 538
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-19 987	-19 987
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-3
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-484 204	-484 204
Årets avskrivning markanläggningar	-15 188	-15 188
	-519 379	-519 379
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 488 296	-10 968 917
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 843 667	10 363 045
Varav		



Byggnader	10 090	30 077
Mark	53 600	53 600
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	9 749 604	10 233 807
Markanläggningar	30 373	45 561

Taxeringsvärden

Bostäder	46 000 000	46 000 000
Lokaler	931 000	931 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	46 931 000	46 931 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 526 000</i>	<i>30 526 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 405 000</i>	<i>16 405 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	62 500	0
Vid årets slut	62 500	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	42 000	42 000
Summa andra långfristiga fordringar	42 000	42 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-1 933	1 565
Kundfordringar	-1 565	-1 565
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-3 498	0

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	24 250	23 803
Summa övriga fordringar	24 250	23 803



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 106	39 254
Förutbetalda driftkostnader	0	2 696
Förutbetalt förvaltningsarvode	148 457	144 683
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 502	23 195
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 068	2 154
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	221 133	211 982

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 351 219	829 449
Transaktionskonto	1 221 197	1 830 280
Summa kassa och bank	3 572 416	2 659 728

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	10 245 000	10 355 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 617 500	-2 617 500
Långfristig skuld vid årets slut	7 627 500	7 737 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,18%	2023-09-21	2 507 500,00	-2 507 500,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,88%	2024-06-28	0,00	2 507 500,00	0,00	2 507 500,00
SWEDBANK	1,18%	2025-11-25	6 520 000,00	0,00	80 000,00	6 440 000,00
SWEDBANK	1,53%	2027-01-25	1 327 500,00	0,00	30 000,00	1 297 500,00
Summa			10 355 000,00	0,00	110 000,00	10 245 000,00

*Senast kända räntesatser

Redigera texten vid ett lån :

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 507 000 lån 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

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	-848	87 261
Ej reskontraförda leverantörsskulder	28 020	18 017
Summa leverantörsskulder	27 172	105 278

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	43 216	23 595
Summa skatteskulder	43 216	23 595

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	50 722	50 722
Clearing	0	3 314
Summa övriga skulder	50 722	54 036

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 140	30 000
Upplupna räntekostnader	10 186	14 985
Upplupna driftskostnader	85 986	31 986
Upplupna elkostnader	26 426	26 505
Upplupna vattenavgifter	28 770	13 115
Upplupna värmekostnader	124 602	64 682
Upplupna revisionsarvoden	15 500	13 500
Upplupna styrelsearvoden	97 130	98 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 762	12 576
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	285 091	293 978
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	716 593	599 327

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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

Ort och datum

Anne Karlsson

Pawel Gentek

Johanna Lindgren

Johnny Westling

Min revisionsberättelse har lämnats:

Theodor Lönnman
BoRevision AB



Verification

Transaction 09222115557518111021

Document

Årsredovisning 219001

Main document

24 pages

Initiated on 2024-05-22 15:39:42 CEST (+0200) by

Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2024-05-23 06:50:34 CEST (+0200)

Initiator

Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se

Signatories

anne Karlsson (aK) brf Västeråshus 1 <i>anne.karlsson@vasteras.se</i> <i>Signed 2024-05-22 16:02:34 CEST (+0200)</i>	Johanna Lindgren (JL) brf Västeråshus 1 <i>johannalindgren99@gmail.com</i> <i>Signed 2024-05-22 15:40:28 CEST (+0200)</i>
Pawel Gentek (PG) brf Västeråshus 1 <i>pawelgentek@gmail.com</i> <i>Signed 2024-05-22 15:57:38 CEST (+0200)</i>	Johnny Westling (JW) Riksbyggen <i>johnny.westling@riksbyggen.se</i> <i>Signed 2024-05-22 15:54:28 CEST (+0200)</i>
Theodor Lönnman (TL) BoRevision AB <i>theodor.lonnman@borevision.se</i> <i>Signed 2024-05-23 06:50:34 CEST (+0200)</i>	

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i 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 2023.

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 2023 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 den / 2024

.....
Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

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: 4.245.xxx.xxx

2024-05-23 04:54:29 UTC



Penneo AB | mantav@penneo.se | 08-71151511

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdaten i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>