

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF V-Ås 17, Kolarhag  
Org nr: 778000-5034



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 17, Kolarhagen

Tid: Torsdagen den 20:e maj, 2021

Lokal: Endast poströstning

- 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. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på högst 2 år. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Inger Karlsson, Elisabet Norgren och Erik Mesaros samt fylinadsval 1 år för Jörgen Benström samt suppleanterna Krister Strand och Marie Pettersson
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF V-Ås 17, Kolarhög  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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 lägre än föregående år på grund av högre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen är i stort sett lika som föregående år.  
Räntekostnaderna har minskat med 617 tkr, främst på grund av omsättning av lån.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 271 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 177% till 68%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.  
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 177% till 273%.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 340 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 785 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 062 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 10 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Barrträdet 1, Kolbotten 10, Lövträdet 1, Trädkronan 1 och Trädkronan 2 i Västerås Kommun. På tomträtterna har det uppförts 17 stycken huskroppar samt en parkeringsanläggning. Byggnaderna är uppförda 1956-1960 och omfattar en affärsdel på Odensviplatsen 2 och 3 samt en bostadsdel. Bostadsdelen fördelar sig i fyra olika hustyper - ett höghus i 10 våningar inrymmande 124 lägenheter på Norrbygatan 3 A-F, fyra stycken punkthus i 10 våningar inrymmande totalt 204 lägenheter på Kumlagatan 3 och 9 samt Odensvigatan 3 och 7, fem låghus i tre våningar inrymmande totalt 96 lägenheter på Kumlagatan 1 A-C, 5 A-C, 7 A-C, 11 A-D och Norrbygatan 5 A-C samt de tre loftgångshusen i fyra våningar inrymmande totalt 84 lägenheter på Odensvigatan 1, 5 och 9.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt genom tomträttsavtal med Västerås kommun. Avtalen gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-09-30 och 2028-09-30 med en årlig avgäld på 2 540 028 kr.



**Lägenhetsfördelning**

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	44	
2 rum och kök	179	
3 rum och kök	201	
4 rum och kök	72	
5 rum och kök	9	
6 rum och kök	3	

**Dessutom tillkommer**

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	22	
Antal garage	111	
Antal garage	2	
Antal p-platser	162	Varav 27 st carport
Antal p-platser	261	Inkluderat gästparkeringar
Antal p-platser	43	Varav 6 st ej färdigställda men förberedda

Total bostadsarea 36 613 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 4 564 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 253 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 253 600 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,82 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal	Leverantör	Avtal
Riksbyggen		Ekonomisk förvaltning
Warpmans AB		Warpmans AB
Kone AB		Hissar
Com Hem AB		Kabel-TV
Mälarenergi		Drift, underhåll samt förbrukningsgaranti avseende el och värme.
Securitas		Larm, brandskydd och bevakning, ny leverantör under 2020
Förvaltarstödet AB		Teknisk förvaltning
Larmtronic AB		Låssystem

#### **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 876 tkr och planerat underhåll för 3 114 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 8 500 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 232 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 166 551 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 552 tkr (152 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 266 tkr (117 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen något under den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	1994	
Installation av hissar i Odensvig 1, 5 och 9	1995	
Utbyte av vissa lägenhetsdörrar	1996	
Nya vattenledningar och kulvert i mark	2000	
Ombyggnad av värmecentral	2000 + 2003	
Takomläggning på låghus och loftgångshus	2001-2002	
Installation av bredband	2003	
Solceller	2016	
Låsbyte	2016	
Parkeringsytor	2019	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Lokaler, mattläggning och målning	77 814
Gemensamma utrymmen, Trapphusmålning/mattor	624 823
Installationer, EI, Ventilation, rördragning	103 903
Huskropp utvändigt, Taktätning	435 538
Markytor, stödelement och trappor	810 592
Garage och p-platser	1 061 581

Årets underhåll har bestått av fortsatt underhåll av parkeringar på området. 72 st av dessa parkeringar är förberedda att kunna byggas om till el-laddplatser samt övrigt löpande underhåll.



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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Allan Sandström DB	Ordförande	Avliden under 2020
Inger Karlsson	Sekreterare	2021
Ellsabet Norgren	Vice ordförande	2021
Birgitta Holmberg	Ledamot	2022
Erik Mesaros	Ledamot	2021
Jörgen Benström	Ledamot	2022
Carina Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Haanpää	Suppleant	2022
Katja Kortebach	Suppleant	2022
Krister Strand	Suppleant	2021
Marie Pettersson	Suppleant	2021
Lena Wiséen Bergström	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	
Göran Ahlen	Förtroendevald revisor	2021
Lars Eriksson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maj Karlsson	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Kvarnryd	2021
Åsa Larsson	2021

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 639 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 81 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 75 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 645 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 568 kr/m<sup>2</sup>/år.

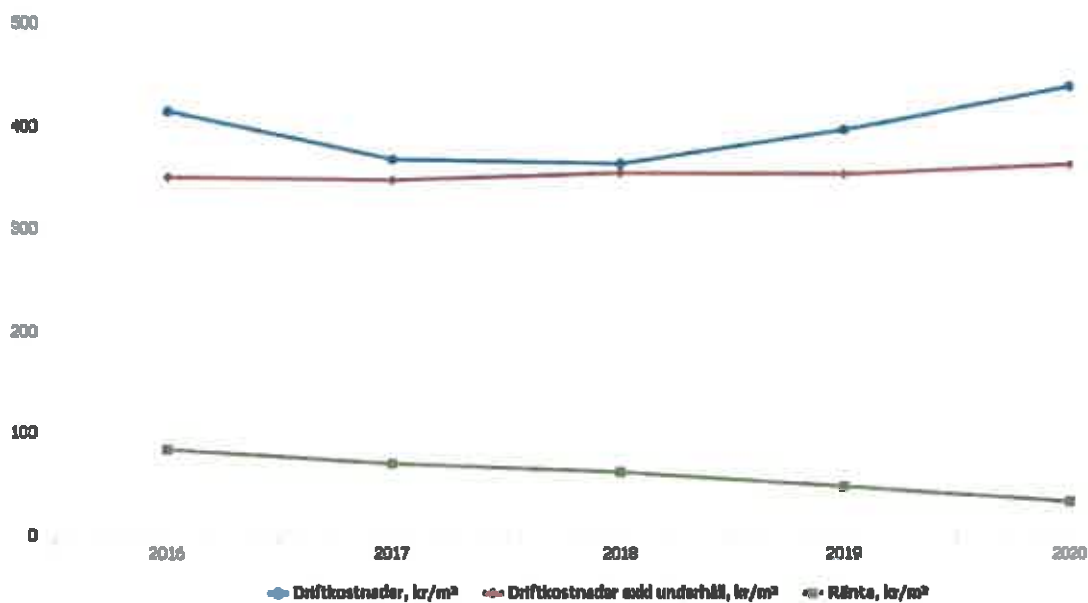
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 73 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 50 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	29 232	29 273	28 739	28 618	28 456
Resultat efter finansiella poster	2 445	3 695	4 460	3 699	1 537
Årets resultat	2 445	3 695	4 460	3 699	1 537
Resultat exklusive avskrivningar	7 785	8 877	9 638	8 879	6 727
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 519	4 234	5 038	4 279	3 727
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	104	113	112	112	77
Balansomslutning	139 978	139 548	140 580	143 625	143 418
Soliditet %	40	38	35	32	29
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	273	177	192	165	97
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	68				
Avgifts- och hyresbortfall %	2	1	1	1	2
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	568	568	557	557	557
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	135	135	135	135	130
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	437	395	362	366	413
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	361	352	353	346	349
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	32	47	61	69	83
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 142	1 114	923	577	510
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 909	1 946	2 109	2 256	2 472



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

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

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsutseter	Uppförelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 114 507	0	0	45 889 267	1 866 994	3 695 249
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 695 249	-3 695 249
Reservering underhållsfond				4 266 000	-4 266 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 114 250	3 114 250	
Årets resultat						2 444 600
Vid årets slut	2 114 507	0	0	47 041 017	4 410 493	2 444 600

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 562 243
Årets resultat	2 444 600
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 266 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 114 250
<b>Summa</b>	<b>6 855 093</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-4 000 000
Att balansera i ny räkning i kr	2 855 093

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	29 232 474	29 250 149
Övriga rörelseintäkter	Not 3	446 025	473 436
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>29 678 498</b>	<b>29 723 585</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-17 995 897	-16 254 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 408 289	-1 160 959
Personalkostnader	Not 6	-1 188 902	-1 703 117
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 339 999	-5 181 732
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-25 933 087</b>	<b>-24 300 201</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 745 411</b>	<b>5 423 384</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	197 568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 355	17 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 321 166	-1 942 756
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 300 811</b>	<b>-1 728 135</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 444 600</b>	<b>3 695 249</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 444 600</b>	<b>3 695 249</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	119 066 993	124 406 992
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>119 066 993</b>	<b>124 406 992</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	2 058 000	2 058 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 058 000</b>	<b>2 058 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>121 124 993</b>	<b>126 464 992</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	29 858	169 560
Övriga fordringar	Not 15	68 548	589 803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 214 679	1 106 032
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 313 085</b>	<b>1 865 395</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	17 539 465	11 217 643
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>17 539 465</b>	<b>11 217 643</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 852 550</b>	<b>13 083 038</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>139 977 543</b>	<b>139 548 029</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	2 114 507	2 114 507
Fond för yttre underhåll	47 041 018	45 889 267
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>49 155 525</b>	<b>48 003 774</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	4 410 492	1 866 994
Årets resultat	2 444 600	3 695 249
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 855 093</b>	<b>5 562 243</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>56 010 617</b>	<b>53 566 017</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	56 684 138
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>56 684 138</b>	<b>78 595 817</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 911 679
Leverantörsskulder	Not 19	1 166 403
Skatteskulder	Not 20	26 019
Övriga skulder	Not 21	1 080 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 098 035
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>27 282 787</b>	<b>7 386 196</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>139 977 543</b>	<b>139 548 029</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

## 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	25
Fönster (1994)	Linjär	39
Dörrar (1996)	Linjär	50
Värmecentral etapp 1 (2000)	Linjär	44
Värmecentral etapp 2 (2003)	Linjär	35
Stambyte och badrum (2010)	Linjär	40
Ombyggnad hissar, maskin (2011)	Linjär	25
Omb. hissar, gejdrar och korg (2011)	Linjär	50
Maskiner och inventarier (2011)	Linjär	5
Maskiner och inventarier (2012)	Linjär	5
Maskiner och inventarier (2013)	Linjär	5
Maskiner och inventarier (2014)	Linjär	5
Solceller (2016)	Linjär	30
Låsbyte (2016)	Linjär	30
El-laddplatser 43 st (2019)	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	20 804 740	20 808 612
Årsavgifter, lokaler	185 148	185 148
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-69 177	-69 177
Hyror, lokaler	2 286 438	2 286 091
Hyror, garage	546 624	543 850
Hyror, p-platser	962 720	910 940
Hyror, övriga	3 600	1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-319 673	-278 962
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 632	-6 151
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-57 680	-34 430
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	300	-1 200
Rabatter	-33 135	-26 256
Bränsleavgifter, bostäder	4 928 201	4 930 484
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>29 232 474</b>	<b>29 250 149</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Övriga lokalintäkter	19 552	14 080
Övriga ersättningar	168 955	165 938
Fakturerade kostnader	9 300	8 280
Övriga sidointäkter	127 867	187 266
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	21	4
Övriga rörelseintäkter	47 751	97 868
Försäkringsersättningar	72 579	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>446 025</b>	<b>473 436</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Underhåll	-3 114 250	-1 747 036
Reparationer	-876 281	-732 328
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-877 000	-865 516
Tomträttsavgäld	-2 540 028	-2 548 500
Arrendeavgifter	-82 570	-70 538
Försäkringspremier	-253 851	-247 657
Kabel- och digital-TV	-160 660	-161 734
Återbäring från Riksbyggen	0	6 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 554	-23 938
Serviceavtal	-24 714	-5 976
Obligatoriska besiktningar	-334 766	-341 192
Bevakningskostnader	-136 162	-136 897
Snö- och halkbekämpning	-36 373	-179 112
Förbrukningsinventarier	-81 091	-63 835
Vatten	-664 656	-632 412
Fastighetsel	-1 019 727	-960 007
Uppvärmning	-4 453 198	-4 237 162
Sophantering och återvinning	-959 623	-996 914
Förvaltningsarvode drift	-2 374 395	-2 310 240
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-17 995 897</b>	<b>-16 254 392</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-487 454	-496 375
Lokalkostnader	0	-10 439
IT-kostnader	-30 927	-21 521
Arvode, yrkesrevisorer	-33 918	-32 462
Övriga förvaltningskostnader	-260 103	-115 524
Kreditupplysningar	-44 988	-36 428
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-141 440	-83 646
Representation	0	-1 217
Kontorsmateriel	-48 112	-48 543
Telefon och porto	-25 303	-32 339
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-18 116	-1 762
Medlems- och föreningsavgifter	-45 160	-45 104
Konsultarvoden	-172 764	-184 612
Bankkostnader	-7 018	-9 553
Advokat och rättegångskostnader	-29 045	0
Övriga externa kostnader	-63 941	-41 433
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 408 289</b>	<b>-1 160 959</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-2 742	0
Lön till övrig personal	-407 022	-572 225
Styrelsearvoden	-204 448	-199 494
Sammanträdesarvoden	-47 128	-140 432
Övriga ersättningar	-14 229	-17 569
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-289 676	-279 893
Övriga kostnadsersättningar	-7 468	-26 855
Pensionskostnader	-20 001	-25 853
Övriga personalkostnader	0	-2 240
Sociala kostnader	-196 188	-438 557
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-1 188 902</b>	<b>-1 703 117</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-564 398	-564 398
Avskrivning Markanläggningar	-211 022	-52 755
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 564 579	-4 564 579
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-5 339 999</b>	<b>-5 181 732</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i Intresseföreningen	0	197 568
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>197 568</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering (Konto i SBAB)	19 242	15 593
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 113	1 460
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>20 355</b>	<b>17 053</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 320 664	-1 934 960
Övriga räntekostnader	-502	-3 864
Övriga finansiella kostnader	0	-3 931
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 321 166</b>	<b>-1 942 756</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
**Anskaffningsvärden**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	26 667 790	26 667 790
Anslutningsavgifter	1 680 982	1 680 982
Tillkommande utgifter	168 441 386	168 441 386
Markanläggning	6 330 654	
	<b>203 120 812</b>	<b>196 790 158</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Anslutningsavgift	0	0
Tillkommande utgifter		0
Markanläggning el-laddplatser	0	6 330 654
	<b>0</b>	<b>6 330 654</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>203 120 812</b>	<b>203 120 812</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-25 545 213	-24 980 815
Anslutningsavgifter	-1 680 982	-1 680 982
Tillkommande utgifter	-51 434 870	-46 870 291
Markanläggningar	-52 755	
	<b>-78 713 820</b>	<b>-73 632 088</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-564 398	-564 398
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 564 579	-4 564 579
Årets avskrivning markanläggningar	-211 022	-52 755
	<b>-5 339 999</b>	<b>-5 181 732</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-84 053 819</b>	<b>-78 713 820</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>119 066 993</b>	<b>124 406 992</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	558 179	1 122 577
Anslutningsavgifter	112 441 937	117 006 516
Markanläggningar	6 066 877	6 277 899
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	237 000 000	237 000 000
Lokaler	16 600 000	16 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>253 600 000</b>	<b>253 600 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>173 800 000</i>	<i>173 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>79 800 000</i>	<i>79 800 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	168 111	168 111
	<b>168 111</b>	<b>168 111</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>168 111</b>	<b>168 111</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-168 111	-168 111
	<b>-168 111</b>	<b>-168 111</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	2 058 000	2 058 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>2 058 000</b>	<b>2 058 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 057	14 075
Kundfordringar	23 801	155 485
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>29 858</b>	<b>169 560</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar ej redovisade kortköp	4 343	0
Skattkonto	64 205	589 803
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>68 548</b>	<b>589 803</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna Intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	298 930	253 851
Förutbetalda driftkostnader	57 778	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	121 863	121 863
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 329	40 161
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	366	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 346	58 327
Förutbetald tomträtsavgäld	636 066	631 830
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 214 679</b>	<b>1 106 032</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	10 307 887	5 193 374
Transaktionskonto	7 231 578	6 024 268
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>17 539 465</b>	<b>11 217 643</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	78 595 817	80 122 825
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 165 044	-1 527 008
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 746 635	
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>56 684 138</b>	<b>78 595 817</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,90%	2021-02-22	5 600 185,00	0,00	64 932,00	5 535 253,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2021-06-01	4 050 000,00	0,00	100 000,00	3 950 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2021-06-09	5 896 040,00	0,00	134 000,00	5 762 040,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2022-01-30	5 541 502,00	0,00	60 072,00	5 481 430,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2022-06-01	4 050 000,00	0,00	100 000,00	3 950 000,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2023-06-01	3 900 000,00	0,00	200 000,00	3 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	15 422 500,00	0,00	155 000,00	15 267 500,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2025-06-01	4 050 000,00	0,00	100 000,00	3 950 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-01	5 800 224,00	0,00	49 972,00	5 750 252,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	5 562 374,00	0,00	63 032,00	5 499 342,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2030-06-01	20 250 000,00	0,00	500 000,00	19 750 000,00
<b>Summa</b>			<b>80 122 825,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 527 008,00</b>	<b>78 595 817,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 165 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 40 099 182 mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Uppgifter baseras på lånens förfallotidpunkt enligt nu gällande avtal.



**Not 19 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	1 142 647	352 062
Bj reskontraförda leverantörsskulder	23 757	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 166 403</b>	<b>352 062</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	17 350	5 866
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	8 669	15 313
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>26 019</b>	<b>21 179</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 073 243	1 047 823
Skuld för moms	-6 980	33 462
Skuld sociala avgifter och skatter	8 781	75 972
Clearing	5 608	5 181
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 080 651</b>	<b>1 162 437</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	0	104 280
Upplupna sociala avgifter	92 500	143 482
Upplupna räntekostnader	42 104	40 815
Upplupna driftkostnader	0	9 735
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 268 741
Upplupna elkostnader	1 778	0
Upplupna kostnader för renhållning	3 015	39 507
Upplupna revisionsarvoden	33 000	32 000
Upplupna styrelsearvoden	308 480	367 041
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206 916	157 906
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 410 242	2 160 002
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>3 098 035</b>	<b>4 323 509</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	137 856 000	137 856 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

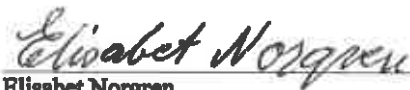
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Västerås 2021-04-16

Ort och datum



Elisabet Norgren



Jörgen Benström



Birgitta Holmberg



Carina Andersson



Inger Karlsson



Erik Mesaros



Katja Kortenbach

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-26

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog



Göran Ahlén  
Förtroendevald revisor



Lars Ericson  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråhus nr 17 Kolarhagen, org.nr 778000-5034

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråhus nr 17 Kolarhagen för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

##### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråshus nr 17 Kolarhagen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

##### Styrelsens ansvar

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

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

##### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Västerås den 26/4-2021

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

Göran Ahlén  
Förtroendevald revisor



Lars Ericson  
Förtroendevald revisor







## Styrelsens Verksamhetsberättelse 2020

Under året 2020 har styrelsen för brf Västeråshus nr 17 Kolarhagen haft 17 protokollförda möten på dag- och kvällstid varav ett heldagsmöte.

Medlemsbladet "För 17:an" har utkommit med information till medlemmarna med 4 nr under året. Hemsidan [www.kolarhagen.se](http://www.kolarhagen.se) sköts i egen regi och uppskattas av bl.a. mäklarna som får bra och aktuell information. Unika besökare på hemsidan var under året 35.335 vilka laddade ner 67.737 sidor.

Övernattningsslägenheterna har varit uthyrda 57 nätter. Laila Sohlberg-Stenbom har på ett förtjänstfullt sätt ordnat så att medlemmar kunnat hyra övernattningsslägenheter på Kumlagatan 5 och Norrbygatan 5 för sina gäster. Fritidslokalen och stugan har varit uthyrda 26 dagar under 2020. En stor minskning jämfört med förra året pga Covid19.

På stämman den 25 juni 2020 deltog 13 medlemmar.  
84 inlämnade poströster varav 4 ogiltiga (ej undertecknade).  
Röstlängden fastställdes till 93 röster.  
Ulla Persson var stämmans ordförande

Inga motioner inkomna till stämman.

Vi har bytt vaktbolag och brandskyddsansvarig till Securitas och låsjour till Larmtronic.

Alla p-platser runt Odensviplatsen 2 och 3 nu färdigställda. Dessutom kunde vi utöka antalet platser med 3 st.

Trappan på gaveln vid fritidslokalen är upprustad.

Garageportarna vid tvättstugan är bytta.

Trapphusen på våningsplanen i punkthusen är målade och dörrstoppare monterade.

Golvbrunnarna i lofthusens skyddsrum är utbytta. Armatyrerna vid parkeringarna på Kumlagatan är ersatta för att förbättra belysningen.

Fritidskommittén\* har på ett förtjänstfullt sätt bedrivit jourverksamhet så att medlemmarna har kunnat hyra fritidslokalen och nyttja bastu, relaxavdelning samt träningslokalen vardag som helg. På grund av covid19 blev den ordinarie gårdsfesten inställd. Fritidslokalen och stugan i lekparken har varit stängda för uthyrning en stor del av året.

Verksamma i fritidskommittén har varit följande personer: Birgitta Holmberg, Lena Asplund, Allan Sandström, Gunvor Nilsson, Birgitta Näslund, Andrea Jensen, Birgitta Andersson och Marie Pettersson.

Katja Kortenbach är ansvarig för gym och bastu.

Erik Mesaros är studieansvarig. Tyvärr har covid19 även här satt käppar i hjulet för kurserna.

*\*Fritidskommittén som tillsätts av Kolarhagens styrelse har till uppgift att värna föreningens gemensamma fritidsaktiviteter. Huvudsakligt ansvarsområde är att ombesörja uthyrningen av föreningens fritidslokal vid Odensviplatsen, storstugan i lekparken, bastu- och gymverksamheten, föreningens gårdsfester mm.*

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 värdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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.

### **Interimfordringar**

Interimfordringar 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 skuldtyngd 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 22 procent.

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

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

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

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsavgift 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 V-Ås 17, Kolarhag

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF V-Ås 17, Kolarhag i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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

