
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

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



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 17, Kolarhagen

Tid: **Torsdagen den 2:a juni 19.00, 2022**

Lokal: **Hjärtpunkten Skiljebo Centrum**

- 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 Lars Ericson, Birgitta Holmberg och Katja Kortenbach samt suppleanterna Johan Haanpää och Magnus Nilsson
- 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.

Medlemsvinst

RBF V-Ås 17, Kolarhag 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 6 400 kronor i återbäring samt 197 568 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF V-Ås 17, Kolarhag
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av lägre underhållskostnader samt lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen är högre jämfört med föregående år, bl.a OVK, utökad bevakning och en snörikare vinter. Räntekostnaderna har minskat med 358 tkr, främst på grund av omsättning av lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 68% till 95%.

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 273% till 407%.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 334 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 654 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 134 m², vilket motsvarar 11 % 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	MC-garage
Antal p-platser	162	Varav 27 st carport med el
Antal p-platser	261	Inkluderat gästparkeringar
Antal p-platser	43	Laddplatser varav 6 st ej färdigställda men förberedda

Total bostadsarea 36 613 m²

Total lokalarea 4 564 m²

Årets taxeringsvärde 253 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 253 600 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,00 % 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	Fastighetsskötsel
Kone AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV
Mälarenergi	Drift, underhåll samt förbrukningsgaranti avseende el och värme.
Securitas	Larm och bevakning

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 945 tkr och planerat underhåll för 1 464 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 8 306 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 227 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 164 663 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 489 tkr (150 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 266 tkr (117 kr/m²).

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.

RS

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	
Trapphusmålning	2020	
Parkeringsytor, fortsättning	2020	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler, ombyggnation expeditionen, mm	361 764
Gemensamma utrymmen, exp samt bastu	81 816
Installationer, bl.a låshus	678 286
Huskropp utvändigt, förberedelse balkong/fasad	221 045
Markytor, lekplats	40 992
Garage och p-platser	79 941

Årets underhåll har främst varit underhåll av låskistor, ombyggnation av föreningens expedition och förberedning av kommande balkong/fasad projekt. 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
Lars Ericson	Ordförande	2022
Erik Mesaros	Vice ordförande	2023
Birgitta Holmberg	Ledamot	2022
Katja Kortebach	Ledamot	2022
Marie Pettersson	Ledamot	2023
Johannes Haid	Ledamot	2023
Carina Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Franzén	Suppleant	2023
Elisabet Norgren	Suppleant	2023
Johan Haanpää	Suppleant	2022
Magnus Nilsson	Suppleant	2022
Lena Wiséen Bergström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2022
Elin Keemss	Förtroendevald revisor	2022
Göran Åhlen	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Pedersen	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Andersson	2022
Evgeni Ali	2022

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 645 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 89 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 91 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 643 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 580 kr/m²/år.

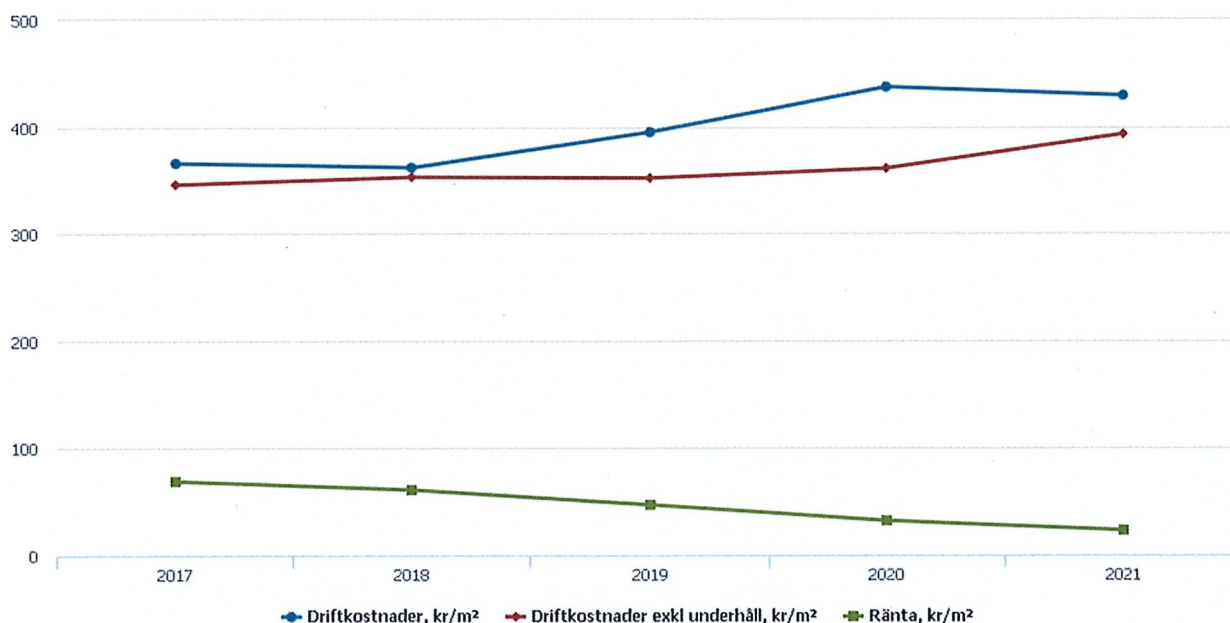
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 73 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 73 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	29 541	29 232	29 273	28 739	28 618
Resultat efter finansiella poster	3 320	2 445	3 695	4 460	3 699
Årets resultat	3 320	2 445	3 695	4 460	3 699
Resultat exklusive avskrivningar	8 654	7 785	8 877	9 638	8 879
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4 388	3 519	4 234	5 038	4 279
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	104	104	113	112	112
Balansomslutning	141 082	139 978	139 548	140 580	143 625
Soliditet %	42	40	38	35	32
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	407	273	177	192	165
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	95	68			
Avgifts- och hyresbortfall %	1	2	1	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	580	568	568	557	557
Bränsletillägg, kr/m ²	135	135	135	135	135
Driftkostnader, kr/m ²	429	437	395	362	366
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	393	361	352	353	346
Ränta, kr/m ²	23	32	47	61	69
Underhållsfond, kr/m ²	1 210	1 142	1 114	923	577
Lån, kr/m ²	1 872	1 909	1 946	2 109	2 256



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	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 114 507	0	0	47 041 018	4 410 492	2 444 600
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				4 000 000	-4 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 444 600	-2 444 600
Reservering underhållsfond				4 266 000	-4 266 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 463 844	1 463 844	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						3 320 394
Vid årets slut	2 114 507	0	0	53 843 174	52 936	3 320 394

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 855 093
Årets resultat	3 320 394
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 266 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 463 844
Summa	3 373 330

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	3 373 330

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	29 540 721	29 232 474
Övriga rörelseintäkter	Not 3	461 544	446 025
Summa rörelseintäkter		30 002 266	29 678 498
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 645 639	-17 995 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 029 020	-1 408 289
Personalkostnader	Not 6	-941 803	-1 188 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 333 780	-5 339 999
Summa rörelsekostnader		-25 950 242	-25 933 087
Rörelseresultat		4 052 024	3 745 411
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	197 568	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	33 629	20 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-962 827	-1 321 166
Summa finansiella poster		-731 630	-1 300 811
Resultat efter finansiella poster		3 320 394	2 444 600
Årets resultat		3 320 394	2 444 600

afs

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	113 733 213	119 066 993
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		113 733 213	119 066 993
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	2 058 000	2 058 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 058 000	2 058 000
Summa anläggningstillgångar		115 791 213	121 124 993
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	27 114	29 858
Övriga fordringar	Not 15	116 604	68 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 235 428	1 214 679
Summa kortfristiga fordringar		1 379 146	1 313 085
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	23 911 697	17 539 465
Summa kassa och bank		23 911 697	17 539 465
Summa omsättningstillgångar		25 290 843	18 852 550
Summa tillgångar		141 082 056	139 977 543

AE

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 114 507	2 114 507	
Fond för yttre underhåll	53 843 174	47 041 018	
Summa bundet eget kapital	55 957 681	49 155 525	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	52 937	4 410 492	
Årets resultat	3 320 394	2 444 600	
Summa fritt eget kapital	4 373 330	6 855 093	
Summa eget kapital	59 331 011	56 010 617	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	55 531 086	56 684 138
Summa långfristiga skulder		55 531 086	56 684 138
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 537 723	21 911 679
Leverantörsskulder	Not 19	475 914	1 166 403
Skatteskulder	Not 20	22 531	26 019
Övriga skulder	Not 21	1 134 531	1 080 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	3 049 260	3 098 035
Summa kortfristiga skulder		26 219 959	27 282 787
Summa eget kapital och skulder		141 082 056	139 977 543

AB

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	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, gejdor 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.

18

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	21 224 808	20 804 740
Årsavgifter, lokaler	185 148	185 148
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-69 178	-69 177
Hyror, bostäder	3 000	0
Hyror, lokaler	2 068 712	2 286 438
Hyror, garage	547 560	546 624
Hyror, p-platser	971 430	962 720
Hyror, övriga	3 600	3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-248 428	-319 673
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 534	-5 632
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-40 190	-57 680
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-750	300
Rabatter	-663	-33 135
Bränsleavgifter, bostäder	4 911 206	4 928 201
Summa nettoomsättning	29 540 721	29 232 474

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter	-18 648	19 552
Övriga avgifter	300	0
Övriga ersättningar	183 837	168 955
Fakturerade kostnader	0	9 300
Övriga sidointäkter	0	127 867
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	21
Övriga rörelseintäkter	281 596	47 751
Försäkringsersättningar	14 456	72 579
Summa övriga rörelseintäkter	461 544	446 025



Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Underhåll	-1 463 844	-3 114 250
Reparationer	-944 699	-876 281
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-878 851	-877 000
Tomträttsavgäld	-2 544 264	-2 540 028
Arrendeavgifter	-83 611	-82 570
Försäkringspremier	-289 062	-253 851
Kabel- och digital-TV	-161 350	-160 660
Återbäring från Riksbyggen	6 400	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-105 673	-6 554
Serviceavtal	-17 829	-24 714
Obligatoriska besiktningar	-979 877	-334 766
Bevakningskostnader	-308 724	-136 162
Snö- och halkbekämpning	-119 205	-36 373
Förbrukningsinventarier	-146 304	-81 091
Vatten	-712 916	-664 656
Fastighetsel	-1 102 457	-1 019 727
Uppvärmning	-4 340 767	-4 453 198
Sophantering och återvinning	-976 426	-959 623
Förvaltningsarvode drift	-2 476 181	-2 374 395
Summa driftskostnader	-17 645 639	-17 995 897

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-506 023	-487 454
IT-kostnader	-26 656	-30 927
Arvode, yrkesrevisorer	-35 399	-33 918
Övriga förvaltningskostnader	-968 425	-260 103
Kreditupplysningar	-21 340	-44 988
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-134 918	-141 440
Kontorsmateriel	-74 925	-48 112
Telefon och porto	-32 591	-25 303
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-18 116
Medlems- och föreningsavgifter	-42 235	-45 160
Konsultarvoden	-39 907	-172 764
Bankkostnader	-8 661	-7 018
Advokat och rättegångskostnader	-64 992	-29 045
Övriga externa kostnader	-72 949	-63 941
Summa övriga externa kostnader	-2 029 020	-1 408 289



Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-2 742
Lön till övrig personal	-267 749	-407 022
Styrelsearvoden	-183 369	-204 448
Sammanträdesarvoden	-77 537	-47 128
Övriga ersättningar	-1 656	-14 229
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-222 368	-289 676
Övriga kostnadsersättningar	-496	-7 468
Pensionskostnader	-11 588	-20 001
Sociala kostnader	-177 040	-196 188
Summa personalkostnader	-941 803	-1 188 902

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-558 179	-564 398
Avskrivning Markanläggningar	-211 022	-211 022
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 564 579	-4 564 579
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 333 780	-5 339 999

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	197 568	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	197 568	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	28 726	19 242
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 904	1 113
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	33 629	20 355

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-962 827	-1 320 664
Övriga räntekostnader	0	-502
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-962 827	-1 321 166



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 667 790	26 667 790
Tillkommande utgifter	168 441 386	168 441 386
Markanläggning	6 330 654	6 330 654
	201 439 830	201 439 830
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift	0	0
Tillkommande utgifter		0
Markanläggning el-laddplatser	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	201 439 830	201 439 830
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-26 109 611	-25 545 213
Tillkommande utgifter	-55 999 450	-51 434 870
Markanläggningar	-263 777	-52 755
	-82 372 838	-77 032 838
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-558 179	-564 398
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 564 579	-4 564 579
Årets avskrivning markanläggningar	-211 022	-211 022
	-5 333 780	-5 339 999
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-87 706 618	-82 372 837
Restvärde enligt plan vid årets slut	113 733 213	119 066 993
Varav		
Byggnader	0	558 179
Tillkommande utgifter	107 877 358	112 441 937
Markanläggningar	5 855 855	6 066 877
Taxeringsvärden		
Bostäder	237 000 000	237 000 000
Lokaler	16 600 000	16 600 000
Totalt taxeringsvärde	253 600 000	253 600 000
<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

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	168 111	168 111
	168 111	168 111
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	168 111	168 111
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-168 111	-168 111
	-168 111	-168 111
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
	0	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar, andelar i Intresseföreningen 4 116 st á 500 kr	2 058 000	2 058 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 058 000	2 058 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	23 186	6 057
Kundfordringar	3 928	23 801
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	27 114	29 858

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar hos anställda	0	4 343
Skattekonto	116 604	64 205
Summa övriga fordringar	116 604	68 548



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	299 757	298 930
Förutbetalda driftkostnader	72 424	57 778
Förutbetalt förvaltningsarvode	126 506	121 863
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 332	40 329
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	366
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 343	59 346
Förutbetald tomträtsavgäld	636 066	636 066
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 235 428	1 214 679

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	10 510 709	10 307 887
Transaktionskonto	13 400 988	7 231 578
Summa kassa och bank	23 911 697	17 539 465

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	77 068 809	78 595 817
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 168 004	-1 165 044
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 369 719	-20 746 635
Långfristig skuld vid årets slut	55 531 086	56 684 138

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,90%	2022-03-09	5 762 040,00	0,00	134 000,00	5 628 040,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2022-05-20	5 535 253,00	0,00	64 932,00	5 470 321,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2022-06-01	3 950 000,00	0,00	100 000,00	3 850 000,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2023-06-01	3 700 000,00	0,00	200 000,00	3 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	15 267 500,00	0,00	155 000,00	15 112 500,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2025-06-01	3 950 000,00	0,00	100 000,00	3 850 000,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2025-06-01	3 950 000,00	0,00	100 000,00	3 850 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-01	5 750 252,00	0,00	49 972,00	5 700 280,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-01-30	5 499 342,00	0,00	63 032,00	5 436 310,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2022-01-30	5 481 430,00	0,00	60 072,00	5 421 358,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2030-06-01	19 750 000,00	0,00	500 000,00	19 250 000,00
Summa			78 595 817,00	0,00	1 527 008,00	77 068 809,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 527 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 527 tkr årligen.



Not 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	314 610	1 142 647
Ej reskontraförda leverantörsskulder	161 304	23 757
Summa leverantörsskulder	475 914	1 166 403

Not 20 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	17 350	17 350
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	5 181	8 669
Summa skatteskulder	22 531	26 019

Not 21 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 108 364	1 073 243
Skuld för moms	-3 375	-6 980
Skuld sociala avgifter och skatter	29 541	8 781
Clearing	0	5 608
Summa övriga skulder	1 134 531	1 080 651

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner	24 740	0
Upplupna sociala avgifter	84 600	92 500
Upplupna räntekostnader	29 675	42 104
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 855	0
Upplupna elkostnader	3 889	1 778
Upplupna kostnader för renhållning	7 875	3 015
Upplupna revisionsarvoden	34 500	33 000
Upplupna styrelsearvoden	281 978	308 480
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160 527	206 916
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 389 621	2 410 242
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 049 260	3 098 035

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
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 2022-04-11
Ort och datum

Lars Ericson
Lars Ericson

Erik Mesaros
Erik Mesaros

Birgitta Holmberg
Birgitta Holmberg

Johannes Haid
Johannes Haid

Marie Pettersson
Marie Pettersson

Katja Kortenbach
Katja Kortenbach

Carina Andersson
Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-19

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Annelie Finnberg Skoog

Göran Åhlén
Göran Åhlén
Förtroendevald revisor

Elin Keemss
Elin Keemss
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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråhus nr 17 Kolarhagen för räkenskapsåret 2021 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 revisionssed 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 bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Västerås den 19/4 2022

Ernst & Young AB



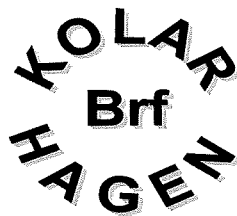
Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Göran Åhlén
Förtroendevald revisor



Elin Keemss
Förtroendevald revisor





Styrelsens Verksamhetsberättelse 2021

Under året 2021 har styrelsen för brf Västeråshus nr 17 Kolarhagen haft 22 protokollförda möten på dag- och kvällstid varav ett heldagsmöte.

Medlemsbladet "För 17:on" har utkommit med information till medlemmarna med 4 nr under året. Hemsidan 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 30 207 vilka laddade ner 58 418 sidor.

På stämman den 20 maj 2021 deltog 8 röstberättigade. 77 inlämnade poströster. Röstlängden fastställdes till 85 röster. Stämmans ordförande Håkan Ax. Inga motioner inkomna till stämman.

På extrastämman gällande fasad och ombyggnationen den 8 dec deltog 14 röstberättigade. 266 inlämnade poströster. Röstlängden fastställdes till 280 röster. Styrelsens förslag antogs varav 14 röstade nej och 8 avstod. De som ej röstade fick en samtyckesblankett att lämna in. Hyresnämnden behandlar ärendet under 2022.

Mycket av styrelsens arbete under året kan härledas till den kommande renovering och ombyggnad av fasader och balkonger. Informationshäfte för 17:on nr 3 på 24 sidor togs fram och användes som underlag i extrastämman.

Praktikertjänst sa upp sina lokaler och ny hyresgäst blir Västerås Stads hemtjänst, även BVC Hemdal och Eco Day spa blir nya hyresgäster.

Fritidskommittén* har på ett förtjänstfullt sätt bedrivit jourverksamhet så att medlemmarna har kunnat hyra medlemslokalen och nyttja bastu, relaxavdelning samt träningslokalen vardag som helg. På grund av covid 19 blev den ordinarie gårdsfesten inställd.

Erik Mesaros är ansvarig för studier och kurser

Katja Kortenbach är gymansvarig.

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

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

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

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 fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

