
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

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



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 17, Kolarhagen

Tid: **Torsdagen den 25:e maj 19.00, 2023**

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 Julia Klåvus, Marie Pettersson och Johannes Haid samt suppleanterna David Franzén, Elisabet Norgren, Erik Mesaros samt fyllnadsval för Marcus Rosendahl
- 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.
 1. Motion gällande färgsättning på solskydd på balkonger
 2. Motion gällande individuell mätning av varmvatten
- 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.

17/1 23

①

Motion

Spårman ROK3

Västvärnas 17

Jag anser att

kommande i utövning
där vita eller guldgrå
solskydd gäller

Västvärns ROK3-01-16

Fåg 506

Britt Marie Torstensson

Västerås 30 januari 2023

Motion till brf Kolarhagens årsstämma 2023

Individuell Varmvattenmätning

Vid rotrenoveringen som färdigställdes 2010 förbereddes inkommande varmvattenledningar i alla lägenheter i föreningen för individuell varmvattenmätning. I ett antal lägenheter har mätningen testats av Mälarenergi och visats sig fungera bra. Idag betalar vi för varmvattnet efter storleken på lägenheterna och inte efter den faktiska förbrukningen som man själv kan påverka och därmed kostnaden. Detta är även ett led i miljöarbetet.

Idag finns en lag från 2022 om att alla nyproducerade flerbostadshus skall vara utrustade med individuell varmvattenmätning.

Jag tycker att stämman skall besluta att införa mätning av varmvattenförbrukningen per lägenhet. Detta är redan förberett och visat sig fungera. Mätningen ger en rättvisare debitering av innehavarens förbrukning.

Elisabet Norgren

Elisabet Norgren

Lägenhetsnr 342

Styrelsens förslag på svar på inkomna motioner 2023

Motion nr 1.

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen.

Motion nr 2.

Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen uppdraget att utreda frågan om att införa individuell varmvattenmätningen vidare.

Beslut om ett eventuellt införande av varmvattenmätning måste ske på en extrastämma då förändringen har stor påverkan på det personliga boendet.

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 7 300 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
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 lägre än föregående år främst på grund av pågående fasad och balkongprojekt.

Driftkostnaderna i föreningen är lägre jämfört med föregående år.

Räntekostnaderna har ökat då föreningen har tagit nya lån i samband med fasad och balkongprojekt.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 95% till 83%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 407% till 131%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 776 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -41 126 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 594 m², vilket motsvarar 16 % 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	Laddplatser varav 6 st ej färdigställda men förberedda

Total bostadsarea 36 613 m²

Total lokalarea 4 564 m²

Årets taxeringsvärde 292 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 253 600 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Hemtjänsten Malmberg		Ca 500

Intäkter från lokalyror utgör ca 8,22 % 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
Tele2	Kabel-TV
Mälarenergi	Drift, underhåll samt förbrukningsgaranti avseende el och värme.
Securitas	Larm och bevakning, ny leverantör under 2020



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 1 088 tkr och planerat underhåll för 52 008 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 8 500 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 232 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 165 973 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 532 tkr (151 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. Underhållsplanen kommer att uppdateras efter att fasad och balkongprojektet slutförts.



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, Hemtjänstlokalen samt BVC	8 410 617
Gemensamma utrymmen	90 854
Installationer	948 389
Huskropp utvändigt Fasadprojektet	42 375 776
Markytor	46 493
Garage och p-platser	135 465

Årets underhåll har främst varit pågående fasad- balkongprojekt samt ombyggnation av lokal som nu hyrs av Västerås stads Hemtjänst. Föreningen har även uppdaterat solcellsanläggning, samt utfört 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	2024
Magnus Nilsson	Vice ordförande	2024
Julia Klåvus	Ledamot	2023
Katja Kortenbach	Ledamot	2024
Johannes Haid	Ledamot	2023
Marie Pettersson	Ledamot	2023
Carina Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Holmberg	Suppleant	2024
David Franzén	Suppleant	2023
Elisabet Norgren	Suppleant	2023
Erik Mesaros	Suppleant	2023
Marcus Rosendahl	Suppleant	Avgått under året
Lena Wiséen Bergström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2023
Elin Keemss	Förtroendevald revisor	2023
Göran Åhlen	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jesper Pedersen	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Andersson	2023
Andrea Jensen	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har den pågående ombyggnaden av fasader och balkonger påverkat boendet för alla medlemmar, mer eller mindre.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 643 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 82 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 81 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 644 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-01-01.

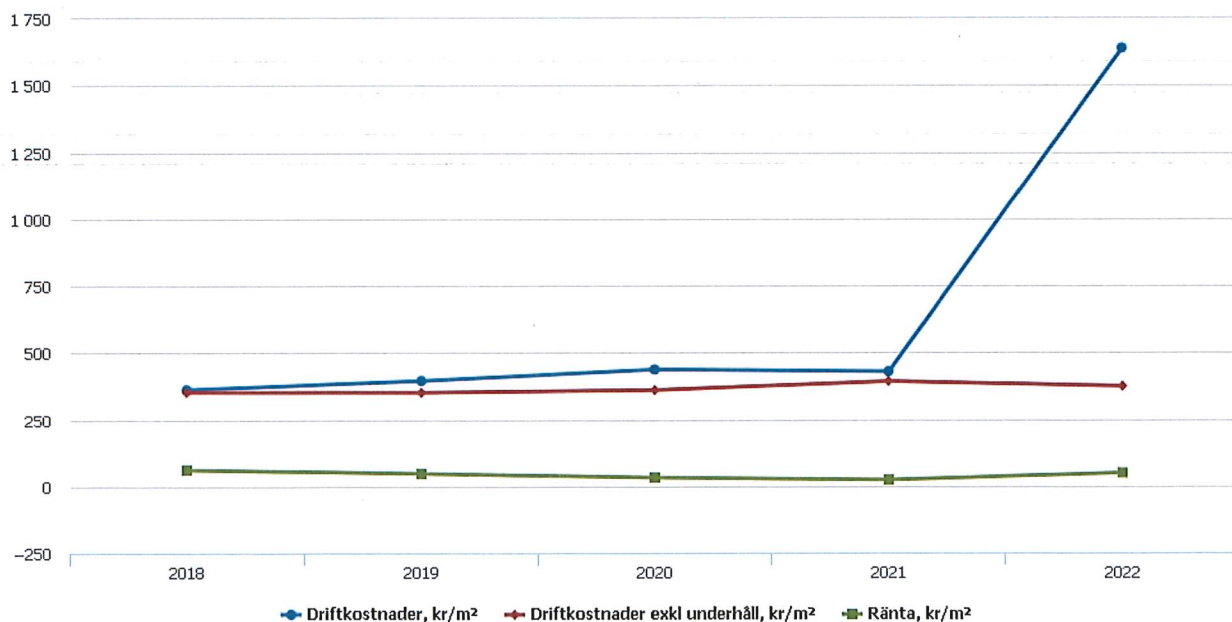
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 597 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 64 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 73 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	30 081	29 541	29 232	29 273	28 739
Resultat efter finansiella poster	-45 902	3 320	2 445	3 695	4 460
Årets resultat	-45 902	3 320	2 445	3 695	4 460
Resultat exklusive avskrivningar	-41 126	8 654	7 785	8 877	9 638
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-45 392	4 388	3 519	4 234	5 038
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	104	104	104	113	112
Balansomslutning	171 884	141 082	139 978	139 548	140 580
Soliditet %	8	42	40	38	35
Likviditet %	131	407	273	177	192
Avgifts- och hyresbortfall %	2	1	2	1	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	597	580	568	568	557
Bränsletillägg, kr/m ²	135	135	135	135	135
Driftkostnader, kr/m ²	1 635	429	437	395	362
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	372	393	361	352	353
Ränta, kr/m ²	49	23	32	47	61
Underhållsfond, kr/m ²	148	1 210	1 142	1 114	923
Lån, kr/m ²	3 292	1 872	1 909	1 946	2 109



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.

BE

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	53 843 174	52 937	3 320 394
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 320 394	-3 320 394
Reservering underhållsfond				4 266 000	-4 266 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-52 007 595	52 007 595	
Årets resultat						-45 901 549
Vid årets slut	2 114 507	0	0	6 101 579	51 114 926	-45 901 549

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 373 330
Årets resultat	-45 901 549
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 266 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 007 595
Summa	5 213 376

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	5 213 376

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	30 081 302	29 540 721
Övriga rörelseintäkter	Not 3	876 230	461 544
Summa rörelseintäkter		30 957 531	30 002 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-67 331 737	-17 645 639
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 021 889	-2 029 020
Personalkostnader	Not 6	-1 188 221	-941 803
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 775 601	-5 333 780
Summa rörelsekostnader		-75 317 449	-25 950 242
Rörelseresultat		-44 359 918	4 052 024
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	197 568	197 568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	272 045	33 629
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 011 244	-962 827
Summa finansiella poster		-1 541 631	-731 630
Resultat efter finansiella poster		-45 901 549	3 320 394
Årets resultat		-45 901 549	3 320 394

15

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	106 837 931	113 733 213
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 119 680	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	28 760 194	0
Summa materiella anläggningstillgångar		137 717 806	113 733 213
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	2 058 000	2 058 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 058 000	2 058 000
Summa anläggningstillgångar		139 775 806	115 791 213
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	603 905	27 114
Övriga fordringar	Not 16	2 418 489	116 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 243 075	1 235 428
Summa kortfristiga fordringar		4 265 469	1 379 146
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	27 843 219	23 911 697
Summa kassa och bank		27 843 219	23 911 697
Summa omsättningstillgångar		32 108 688	25 290 843
Summa tillgångar		171 884 494	141 082 056

RB

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 114 507	2 114 507
Fond för yttre underhåll		6 101 579	53 843 174
Summa bundet eget kapital		8 216 086	55 957 681
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		51 114 925	52 937
Årets resultat		-45 901 549	3 320 394
Summa fritt eget kapital		5 213 376	3 373 330
Summa eget kapital		13 429 462	59 331 011
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	119 815 364	55 531 086
Summa långfristiga skulder		119 815 364	55 531 086
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	15 726 437	21 537 723
Leverantörsskulder	Not 20	17 199 304	475 914
Skatteskulder	Not 21	101 398	22 531
Övriga skulder	Not 22	1 157 388	1 134 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	4 455 141	3 049 260
Summa kortfristiga skulder		38 639 668	26 219 959
Summa eget kapital och skulder		171 884 494	141 082 056

15

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, 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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	21 861 264	21 224 808
Årsavgifter, lokaler	190 704	185 148
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-69 177	-69 178
Hyror, bostäder	0	3 000
Hyror, lokaler	2 471 953	2 068 712
Hyror, garage	545 824	547 560
Hyror, p-platser	970 290	971 430
Hyror, övriga	14 838	3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-400 502	-248 428
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-26 634	-15 534
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-51 310	-40 190
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	0	-750
Rabatter	-369 060	-663
Bränsleavgifter, bostäder	4 930 662	4 911 206
Debiterad fastighetsskatt	12 450	0
Summa nettoomsättning	30 081 302	29 540 721

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	-18 648	-18 648
Övriga avgifter	0	300
Övriga ersättningar	174 808	183 837
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	3
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	3 410	0
Övriga rörelseintäkter	670 485	281 596
Försäkringsersättningar	46 172	14 456
Summa övriga rörelseintäkter	876 230	461 544

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-52 007 595	-1 463 844
Reparationer	-1 087 710	-944 699
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-953 652	-878 851
Tomträttsavgäld	-2 544 264	-2 544 264
Arrendeavgifter	-140 747	-83 611
Försäkringspremier	-299 757	-289 062
Kabel- och digital-TV	-165 393	-161 350
Återbäring från Riksbyggen	7 300	6 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 124	-105 673
Serviceavtal	-49 389	-17 829
Obligatoriska besiktningar	-288 308	-979 877
Bevakningskostnader	-359 415	-308 724
Snö- och halkbekämpning	-140 519	-119 205

Drift och förbrukning, övrigt	-18 205	0
Förbrukningsinventarier	-64 423	-146 304
Vatten	-808 740	-712 916
Fastighetsel	-929 187	-1 102 457
Uppvärmning	-4 129 200	-4 340 767
Sophantering och återvinning	-1 060 705	-976 426
Förvaltningsarvode drift	-2 282 707	-2 476 181
Summa driftskostnader	-67 331 737	-17 645 639

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-522 451	-506 023
Lokalkostnader	-1 400	0
IT-kostnader	-59 270	-26 656
Arvode, yrkesrevisorer	-37 814	-35 399
Övriga förvaltningskostnader	-892 492	-968 425
Kreditupplysningar	-39 565	-21 340
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-121 916	-134 918
Kontorsmateriel	-78 686	-74 925
Telefon och porto	-29 548	-32 591
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-951	0
Medlems- och föreningsavgifter	-40 640	-42 235
Konsultarvoden	0	-39 907
Bankkostnader	-8 706	-8 661
Advokat och rättegångskostnader	0	-64 992
Övriga externa kostnader	-188 450	-72 949
Summa övriga externa kostnader	-2 021 889	-2 029 020

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till övrig personal	-381 190	-267 749
Styrelsearvoden	-188 419	-183 369
Sammanträdesarvoden	-181 170	-77 537
Övriga ersättningar	0	-1 656
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-133 603	-222 368
Övriga kostnadsersättningar	-22 750	-496
Pensionskostnader	-38 209	-11 588
Övriga personalkostnader	-2 543	0
Sociala kostnader	-240 338	-177 040
Summa personalkostnader	-1 188 221	-941 803

AE

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	0	-558 179
Avskrivning Markanläggningar	-211 022	-211 022
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 467 343	-4 564 579
Avskrivning Installationer	-97 236	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 775 601	-5 333 780

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	197 568	197 568
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	197 568	197 568

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	257 197	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 168	28 726
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 324	4 904
Övriga ränteintäkter	1 356	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	272 045	33 629

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 011 244	-962 827
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 011 244	-962 827

05

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 667 790	26 667 790
Anslutningsavgifter	0	0
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

Omklassificeringar anskaffningsvärden

Tillkommande utgifter	-2 917 083	
	-2 917 083	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**198 522 747** **201 439 830****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-26 667 790	-26 109 611
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	-60 564 029	-55 999 450
Markanläggningar	-474 799	-263 777
	-87 706 618	-82 372 838

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	-558 179
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 467 343	-4 564 579
Årets avskrivning markanläggningar	-211 022	-211 022
	-4 678 365	-5 333 780

Omklassificeringar ackumulerade avskrivningar

Tillkommande utgifter	700 167	
	700 167	

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-91 684 816** **-87 706 618****Restvärde enligt plan vid årets slut****106 837 931** **113 733 213****Varav**

Byggnader	0	0
Anslutningsavgifter	101 193 098	107 877 358
Markanläggningar	5 644 833	5 855 855



Taxeringsvärden

Bostäder	274 000 000	237 000 000
Lokaler	18 200 000	16 600 000

Totalt taxeringsvärde

	292 200 000	253 600 000
<i>varav byggnader</i>	208 600 000	173 800 000
<i>varav mark</i>	83 600 000	79 800 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden**2022-12-31** **2021-12-31****Vid årets början**

Maskiner och inventarier	168 111	168 111
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	168 111	168 111

Omklassificering anskaffningsvärden

Installationer (solceller)	2 917 083	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 917 083	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**3 085 194** **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
Installationer (solceller)	-97 236	0
	-97 236	0

Omklassificeringar ackumulerade avskrivningar

Installation (solceller)	-700 167	
	-700 167	

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-965 514** **-168 111****Restvärde enligt plan vid årets slut****2 119 680** **0****Varav**

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer (solceller)	2 119 680	0



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	2022-12-31	2021-12-31
Balkongprojekt	28 760 194	
Vid årets slut	28 760 194	0
Not 14 Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	2 058 000	2 058 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 058 000	2 058 000
Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	412 691	23 186
Kundfordringar	191 214	3 928
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	603 905	27 114
Not 16 Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 888 343	116 604
Momsfordringar	530 146	0
Summa övriga fordringar	2 418 489	116 604
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	335 726	299 757
Förutbetalda driftkostnader	82 455	72 424
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 228	126 506
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 678	41 332
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 922	59 343
Förutbetald tomträttsavgäld	636 066	636 066
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 243 075	1 235 428
Not 18 Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 141 113	10 510 709
Transaktionskonto	26 702 107	13 400 988
Summa kassa och bank	27 843 219	23 911 697



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	135 541 801	77 068 809
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 527 008	-1 168 004
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 199 429	-20 369 719
Långfristig skuld vid årets slut	119 815 364	55 531 086

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,15%	2023-02-24	5 470 321,00	0,00	64 932,00	5 405 389,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2023-06-01	3 500 000,00	0,00	200 000,00	3 300 000,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2023-03-09	5 628 040,00	0,00	134 000,00	5 494 040,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	15 112 500,00	0,00	155 000,00	14 957 500,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2025-06-01	3 850 000,00	0,00	100 000,00	3 750 000,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2025-06-01	3 850 000,00	0,00	100 000,00	3 750 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-01	5 700 280,00	0,00	49 972,00	5 650 308,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-01-30	5 436 310,00	0,00	63 032,00	5 373 278,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2027-01-30	5 421 358,00	0,00	60 072,00	5 361 286,00
STADSHYPOTEK	3,33%	2027-06-01	3 850 000,00	0,00	100 000,00	3 750 000,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2030-06-01	19 250 000,00	0,00	500 000,00	18 750 000,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2032-06-30	0,00	8 307 000,00	0,00	8 307 000,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2032-06-30	0,00	25 441 000,00	0,00	25 441 000,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2032-06-30	0,00	26 252 000,00	0,00	26 252 000,00
Summa			77 068 809,00	60 000 000,00	1 527 008,00	135 541 801,00

*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 20 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	17 195 311	314 610
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 993	161 304
Summa leverantörsskulder	17 199 304	475 914

Not 21 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	94 002	17 350
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	7 396	5 181
Summa skatteskulder	101 398	22 531



Not 22 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 136 626	1 108 364
Skuld för moms	-11 282	-3 375
Skuld sociala avgifter och skatter	14 094	29 541
Clearing	17 950	0
Summa övriga skulder	1 157 388	1 134 531

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	42 104	24 740
Upplupna sociala avgifter	122 355	84 600
Upplupna räntekostnader	387 741	29 675
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 697	31 855
Upplupna elkostnader	150 077	3 889
Upplupna vattenavgifter	75 040	0
Upplupna värmekostnader	625 639	0
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 875
Upplupna revisionsarvoden	37 000	34 500
Upplupna styrelsearvoden	339 020	281 978
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 307	160 527
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 426 162	2 389 621
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 455 141	3 049 260

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	149 151 000	137 856 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Västerås 2023-04-24

Ort och datum



Lars Ericson



Magnus Nilsson



Johannes Haid



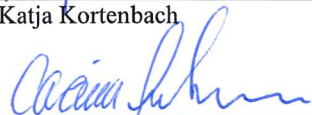
Marie Pettersson



Katja Kortenbach



Julia Klåvus



Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-08

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog



Göran Åhlén
Förtroendevald revisor



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 2022.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna red beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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

Vi har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt 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 2022 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 8/5- 2023

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor


Göran Ahlén
Förtroendevald revisor

Elin Keemss
Förtroendevald revisor





Styrelsens Verksamhetsberättelse 2022

Under året 2022 har styrelsen för brf Västeråshus nr 17 Kolarhagen haft 15 protokollförda styrelsemöten på dag- och kvällstid varav ett heldagsmöte förutom den ordinarie årsstämman. Medlemsbladet "För 17:an" 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. Hemsidan har varit mycket välbesökt med 31 006 unika besökare vilka laddade ner 112 333 sidor. Detta får anses som mycket höga siffror för en enskild bostadsrättsförening.

På stämman den 2 juni 2022 deltog 47 röstberättigade. Röstlängden fastställdes därmed till 47 röster. Stämmans ordförande var Håkan Ax.
Inga motioner var inkomna till stämman.

Den pågående ombyggnaden av fasader och balkonger har under året påverkat boendet för alla medlemmar mer eller mindre. De boende i Kumlagatan 3 och Norrbygatan 3a-f har det varit extra påfrestande för på grund av långa utredningar av byggtekniska problem. Under året har det hållits 23 protokollförda byggmöten där delar av styrelsen medverkat.

Praktikertjänst lämnade alla sina lokaler till nyåret vilket vållade styrelsen stora bekymmer. Efter förhandlingar med staden och regionen har Västerås Stads hemtjänst och BVC Hemdal blivit våra nya hyresgäster i lokalerna. Anpassningarna till de nya verksamheterna innebar omfattande ombyggnader i våra fastigheter.

Fritidskommittén* har på ett förtjänstfullt sätt bedrivit jourverksamhet så att medlemmarna har kunnat hyra fritidslokalen och nyttja bastu, relaxavdelning samt träningslokalen vardag som helg. Den 1 juni kunde fritidskommittén åter igen hålla den efterlängtdade gårdsfesten som på grund av pandemin var omöjlig att genomföra 2021. Ett mycket uppskattat inslag av både barn och gamla.

Erik Mesaros är ansvarig för studier och kurser

Katja Kortenbach är bibliotek och gymansvarig.

Verksamma i fritidskommittén har varit följande personer: Birgitta Holmberg, Lena Asplund, Gunvor Nilsson, Birgitta Näslund, Marie Pettersson, Andrea Jensen, Julia Klåvus, David Franzen, Elin Keemss och Sandra Råmet.

**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

