

# Årsredovisning

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

2023-01-01 – 2023-12-31



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 17, Kolarhagen

Tid: **Måndagen den 20:e maj 19.00, 2024**

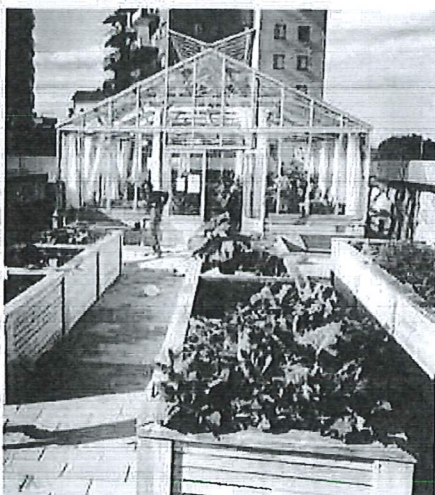
Lokal: **Hjärtpunkten Skiljebo Centrum**

- 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, Magnus Nilsson och Katja Wennström samt suppleanterna Birgitta Holmberg samt fyllnadsval för Sarwar Sadi Gargis
- 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 minskandet av motordrivna redskap för skötseln i området
  2. Motion gällande gemensamt växthus/odlingsplats
- 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.

## Motion om gemensamt växthus

Jag föreslår att vi köper ett gemensamt växthus. Där kan vi boende odla diverse grönsaker och annat eftersom vi som bor i lägenhet inte har samma möjlighet som om de med eget hus och trädgård. Förslagsvis ställer vi det på gräsplanen mellan Norrbygatan 5 och Kumlagatan 5 där Balco nu har sitt stora röda tält. Storlek på växthuset får diskuteras men förmodligen bör det vara relativt stort så att alla intresserade kan hyra en lagom stor odlingsplats. Kanske något större än en pallkrage. För de som odlar i växthuset kan föreningen ordna handledningskurser i odling. Intresset att odla har i samband med covidpandemin vuxit sig större än någonsin. Jag tror att det finns ett stort intresse i vår förening för ett gemensamt växthus!



Växthuset på Nordanby Äng



Johannes Haid

2023-11-21

*Johannes Haid*

Johannes Haid  
Lgh 79  
Kumlagatan 3

070-7744108  
Johannes.haid@live.se

## Motion om att sluta använda bensindrivna redskap

Vi är alla väl bekanta med det påträngande ljudet av lövblåsen på hösten. Det är välkänt att exponering av buller kan leda till negativa hälsoeffekter. På kort sikt kan buller leda till allmän störning (att man känner irritation eller oro på grund av ett ljud), koncentrationssvårigheter och sömnstörningar. På längre sikt kan risken för hjärt- och kärlsjukdom, metabola sjukdomar och psykisk ohälsa öka.

Jag föreslår att vi beslutar att sluta använda bensindrivna motorredskap i vår bostadsrättsförening i den utsträckning styrelsen bedömer det möjligt. Bensindrivna motorredskap som t.ex. bensindriven lövblås, -gräsklippare, grästrimmer med mera kan alla ersättas av tystare och miljövänligare alternativ.

Johannes Haid

2023-12-11

Johannes Haid

Johannes Haid  
Lgh 79  
Kumlagatan 3

070-7744108  
Johannes.haid@live.se



## Styrelsens förslag på svar till inkomna motioner

### **Motion nr 1 – Anläggande av ett större växthus för att ge medlemmarna odlingsmöjligheter.**

Styrelsen ställer sig positiv till motionen om intresset bland medlemmarna är stort. Förslagsvis tillsätts en arbetsgrupp som utreder intresset och redovisar resultatet för styrelsen.

### **Motion nr 2 – Sluta använda bensindrivna redskap.**

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen med reservationen att vi måste vara medvetna om att det finns tillfällen då bensindrivna redskap kan vara att föredra då de har betydligt högre effekt. Exempelvis vid stora ansamlingar av löv vid höst och vårstädning.

## 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 5 900 kronor i återbäring samt 41 160 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF V-Ås 17, Kolarhag  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Västerås Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-11-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27.

Årets resultat är bättre än föregående år då man i samband med fasad och balkongprojektet övergått till s.k Komponentavskrivning (K3). Det innebär att större projekt redovisas som investering med avskrivning i stället för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre el- och värmekostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta samt nya lån till projektet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 86% till 18%.

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 131% till 63%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 237 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 737 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 092 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 11 procent av fastighetens totalyta.

### 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 upplåten med tomträtt genom ett 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 2 544 264 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

Årets taxeringsvärde	292 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	292 200 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Hemtjänsten Malmaberg Västerås stad	Ca 500	2029-01-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,79 % 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

## 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 1 101 och planerat underhåll för 693. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 8 500 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 232 kr/m<sup>2</sup>. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 165 973 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 532 tkr (151 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 266 tkr (117 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Underhållsplanen kommer att uppdateras efter att fasad och balkongprojektet slutförts och övergången till komponentavskrivning är klar.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	1994	
Installation av hissar 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	(uppgraderade 2023)
Låsbyte	2016	
Parkeringsytor	2019-2020	
Trapphusmålning	2020	
Lokaler Hemtjänsten samt BVC	2022	

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	116 808
Gemensamma utrymmen b.la tvättstuga och gym	154 014
Installationer Belysning	280 108
Markytor	82 744
Garage och p-platser	59 141

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars Ericson	Ordförande	2024
Johannes Haid	Sekreterare	2025
Magnus Nilsson	Vice ordförande	2024
Marie Pettersson	Ledamot	2025
Katja Wennström	Ledamot	2024
David Franzén	Ledamot	2025
Carina Andersson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birgitta Holmberg	Suppleant	2024
Erik Mesaros	Suppleant	2025
Julia Klåvus	Suppleant	2025
Sarwar Sadi Gargis	Suppleant	Avgått under året
Lena Wiséen Bergström	Suppl Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2024
Elin Keemss	Förtroendevald revisor	2024
Göran Åhlen	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jesper Pedersen	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Andrea Jensen	2024
Elisabeth Åström	2024
Johan Mattsson	2024

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Årets underhåll/investering har främst varit pågående fasad- balkongprojekt.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 644 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 52 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 53 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 643 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-01-01.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 50 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 64 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

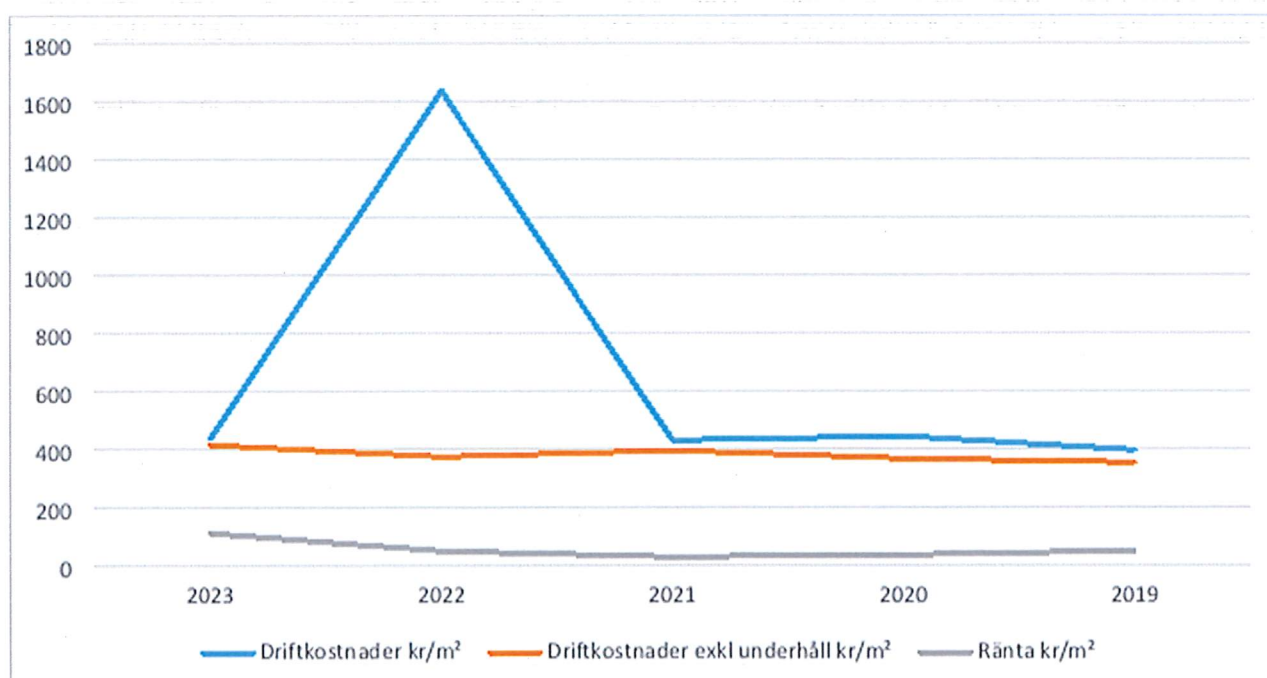
AB

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt, föregående års siffror har ej räknats om i och med övergången till K3

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	32 375	30 081	29 541	29 232	29 250
Resultat efter finansiella poster*	4 499	-45 902	3 320	2 445	3 695
Årets resultat	4 499	-45 902	3 320	2 445	3 695
Resultat exkl avskrivningar	7 737	-41 126	8 654	7 785	8 877
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	3 471	-45 392	4 388	3 519	4 234
Balansomslutning	199 103	171 884	141 082	139 978	139 548
Årets kassaflöde	-23 146	3 932	6 372	6 322	2 598
Soliditet %*	9	8	42	40	38
Likviditet %	18	86	99	72	191
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	87	88	87	87
Avgifts- hyresbortfall %	1,7	1,8	1,3	1,5	1,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* (inkl bränsletillägg)	761	735	717	706	706
Driftkostnader kr/kvm	431	1 635	429	437	395
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	414	372	393	361	353
Energikostnad kr/kvm*	171	142	150	149	142
Underhållsfond kr/kvm	235	148	1 308	1 142	1 114
Sparande kr/kvm*	205	264	246	265	258
Ränta kr/kvm	107	49	23	32	47
Skuldsättning kr/kvm*	4 216	3 292	1 872	1 909	1 946
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 742	3 702	2 105	2 147	2 188
Räntekänslighet %*	6,2	5,0	2,9	3,0	3,1

\*obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 114 507	0	0	6 101 579	51 114 925	-45 901 549
Disposition enl. årsstämmobeslut					-45 901 549	45 901 549
Reservering underhållsfond				4 266 000	-4 266 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-692 815	692 815	
Årets resultat						4 499 464
Vid årets slut	2 114 507	0	0	9 674 764	1 640 191	4 499 464

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 213 376
Årets resultat	4 499 464
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 266 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	692 815
<b>Summa</b>	<b>6 139 655</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**6 139 655**

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

AS

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	32 375 059	30 081 302
Övriga rörelseintäkter	Not 3	748 286	876 230
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>33 123 344</b>	<b>30 957 531</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-17 729 980	-67 331 737
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 981 050	-2 021 889
Personalkostnader	Not 6	-1 351 514	-1 188 221
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 237 070	-4 775 601
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-24 299 614</b>	<b>-75 317 449</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 823 730</b>	<b>-44 359 918</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	41 160	197 568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	44 307	272 045
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-4 409 733	-2 011 244
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 324 266</b>	<b>-1 541 631</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 499 464</b>	<b>-45 901 549</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 499 464</b>	<b>-45 901 549</b>

AB



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	102 540 742	106 837 931
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	3 088 472	2 119 680
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	85 218 847	27 602 839
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>190 848 061</b>	<b>136 560 451</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	2 058 000	2 058 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 058 000</b>	<b>2 058 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>192 906 061</b>	<b>138 618 451</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	11 931	603 905
Övriga fordringar	Not 16	102 508	3 575 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 385 764	1 243 075
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 500 203</b>	<b>5 422 824</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	4 697 150	27 843 219
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 697 150</b>	<b>27 843 219</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 197 353</b>	<b>33 266 043</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>199 103 414</b>	<b>171 884 494</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 114 507	2 114 507
Fond för yttre underhåll		9 674 764	6 101 579
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 789 271</b>	<b>8 216 086</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 640 191	51 114 925
Årets resultat		4 499 464	-45 901 549
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 139 655</b>	<b>5 213 376</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 928 926</b>	<b>13 429 462</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	146 238 720	119 815 364
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>146 238 720</b>	<b>119 815 364</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	27 376 073	15 726 437
Leverantörsskulder	Not 20	606 716	17 199 304
Skatteskulder	Not 21	154 229	101 398
Övriga skulder	Not 22	1 343 291	1 157 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	5 455 459	4 455 141
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 935 768</b>	<b>38 639 668</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>199 103 414</b>	<b>171 884 494</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 499 464	-45 901 549
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	3 237 070	4 775 601
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>7 736 534</b>	<b>-41 125 948</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	3 922 621	-2 886 323
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-15 353 535	18 230 995
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 694 380</b>	<b>-25 781 276</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	0	-2 917 083
Investeringar i pågående byggnation	-57 524 681	-28 760 194
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	38 072 992	58 472 992
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>38 072 992</b>	<b>58 472 992</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-23 146 069</b>	<b>3 931 522</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>27 843 219</b>	<b>23 911 697</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 697 150</b>	<b>27 843 219</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Detta är första året K3 tillämpas, tidigare tillämpades BNAR 2016:10 (K2).

Jämförelseåret har jämnats om utifrån K3:s regelverk. Enda förändringen mellan åren avser materiella anläggningstillgångar vilka nu fördelats på komponenter och olika avskrivningstider således gäller mellan åren. Årets avskrivningar är därför lägre än föregående år.

## Redovisning av intäkter

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	102
Byggnad dörrar	Linjär	25
Byggnad tak	Linjär	70
Byggnad entrépartier	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	25
Byggnad hiss	Linjär	25
Byggnad specialanpassning	Linjär	25
Byggnadsinventarier	Linjär	25
Byggnad vatten o avlopp	Linjär	50
Byggnad balkonger	Linjär	Pågående
Solceller	Linjär	30
Elladdplatser	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	22 733 146	21 861 264
Årsavgifter, lokaler	198 324	190 704
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-69 177	-69 177
Hyror, bostäder	-400	0
Hyror, lokaler	2 847 244	2 471 953
Hyror, garage	673 749	545 824
Hyror, p-platser	1 510 330	970 290
Hyror, övriga	33 568	14 838
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-397 697	-400 502
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-29 616	-26 634
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-58 550	-51 310
Rabatter	-11 486	-369 060
Bränsleavgifter, bostäder	4 931 732	4 930 662
Elavgifter	-1 048	0
Debiterad fastighetskatt-	14 940	12 450
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>32 375 059</b>	<b>30 081 302</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	-18 648	-18 648
Övriga avgifter	28 620	0
Balkongtillägg	61 880	0
Övriga ersättningar	145 742	174 808
Övriga sidointäkter	145 325	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	9	3
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	3 410
Övriga rörelseintäkter	385 358	670 485
Försäkringsersättningar	0	46 172
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>748 286</b>	<b>876 230</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-692 816	-52 007 595
Reparationer	-1 101 261	-1 087 710
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-989 212	-953 652
Tomträttsavgäld	-2 544 264	-2 544 264
Arrendeavgifter	-32 998	-140 747
Försäkringspremier	-335 726	-299 757
Kabel- och digital-TV	-183 195	-165 393
Återbäring från Riksbyggen	5 900	7 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-93 528	-9 124
Serviceavtal	-12 149	-49 389
Obligatoriska besiktningar	-330 554	-288 308
Bevakningskostnader	-355 610	-359 415
Snö- och halkbekämpning	-245 095	-140 519
Drift och förbrukning, övrigt	-240 000	-18 205
Förbrukningsinventarier	-168 583	-64 423
Vatten	-936 660	-808 740
Fastighetsel	-1 378 510	-929 187
Uppvärmning	-4 728 292	-4 129 200
Sophantering och återvinning	-1 089 488	-1 060 705
Förvaltningsarvode drift	-2 277 939	-2 282 707
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-17 729 980</b>	<b>-67 331 737</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-508 913	-522 451
Lokalkostnader	-900	-1 400
IT-kostnader	-68 993	-59 270
Arvode, yrkesrevisorer	-47 248	-37 814
Övriga förvaltningskostnader	-1 019 313	-892 492
Kreditupplysningar	-27 295	-39 565
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-85 208	-121 916
Kontorsmateriel	-86 008	-78 686
Telefon och porto	-27 330	-29 548
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 055	-951
Medlems- och föreningsavgifter	-46 873	-40 640
Konsultarvoden	-17 908	0
Bankkostnader	-19 277	-8 706
Övriga externa kostnader	-23 729	-188 450
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 981 050</b>	<b>-2 021 889</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 438	0
Lön till övrig personal	-475 988	-381 190
Styrelsearvoden	-251 885	-188 419
Sammanträdesarvoden	-140 160	-181 170
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-120 446	-133 603
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-22 750
Pensionskostnader	-12 143	-38 209
Övriga personalkostnader	-1 557	-2 543
Sociala kostnader	-346 397	-240 338
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-1 351 514</b>	<b>-1 188 221</b>

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 928 812	0
Avskrivning Markanläggningar	-211 022	-211 022
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-4 467 343
Avskrivning Installationer	-97 236	-97 236
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 237 070</b>	<b>-4 775 601</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	41 160	197 568
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>41 160</b>	<b>197 568</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 253	257 197
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	12 168
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 390	1 324
Övriga ränteintäkter	26 664	1 356
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>44 307</b>	<b>272 045</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-4 409 733	-2 011 244
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-4 409 733</b>	<b>-2 011 244</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader och bostadslånepost	0	26 667 790
Tillkommande utgifter	0	168 441 386
<b>Omklassificering</b>		
Byggnad stomme	115 315 256	0
Byggnad fönster	13 864 722	0
Byggnad Entrépartier	1 702 819	0
Byggnad balkonger	9 086 919	0
Byggnad dörrar	2 248 416	0
Byggnad fasad	6 303 399	0
Byggnad hiss	1 759 591	0
Byggnadsinventarier	942 294	0
Byggnad specialanpassning	415 676	0
Byggnad tak	3 786 615	0
Byggnad vatten och avlopp	36 766 386	0
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	-2 917 083
Markanläggning momsåterbetalning (laddstolpar)	-1 157 355	0
	<b>191 034 738</b>	<b>-2 917 083</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-26 667 790	0
Avyttringar och utrangeringar mark	-165 524 303	0
	<b>-192 192 093</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>197 365 392</b>	<b>198 522 747</b>



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-26 667 790	-26 667 790
Tillkommande utgifter	-64 331 205	-60 564 029
Markanläggningar	-685 821	-474 799
Byggnad stomme	-54 599 397	0
Byggnad fönster	-9 955 572	0
Byggnad entrépartier	-1 041 040	0
Byggnad balkonger	-7 022 063	0
Byggnad dörrar	-1 555 371	0
Byggnad fasad	-3 439 562	0
Byggnad hiss	-568 098	0
Byggnadsinventarier	-746 740	0
Byggnad specialanpassning	-292 810	0
Byggnad tak	-2 838 705	0
Byggnad vatten och avlopp	-8 939 637	0
	<b>-182 683 811</b>	<b>-87 706 618</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning tillkommande utgifter		-4 467 343
Årets avskrivning byggnader	-2 928 812	0
Årets avskrivning markanläggningar	-211 022	-211 022
Årets utrangeringar byggnad	26 667 790	0
Årets utrangeringar tillkommande utgifter	64 331 205	0
	<b>87 859 161</b>	<b>-4 678 365</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**-94 824 650      -92 384 983**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**102 540 741      106 837 931**

**Varav**

Anslutningsavgifter	0	101 193 098
Byggnad stomme	59 591 746	0
Byggnad fönster	3 256 692	0
Byggnad Entrépartier	636 332	0
Byggnad balkonger	2 023 552	0
Byggnad dörrar	606 290	0
Byggnad fasad	2 777 092	0
Byggnad hiss	1 125 301	0
Byggnadsinventarier	186 240	0
Byggnad specialanpassning	111 707	0
Byggnad tak	895 257	0
Byggnad vatten och avlopp	27 054 076	0
Markanläggningar	4 276 456	5 644 833



## Taxeringsvärden

Bostäder	274 000 000	274 000 000
Lokaler	18 200 000	18 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>292 200 000</b>	<b>292 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>208 600 000</i>	<i>208 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>83 600 000</i>	<i>83 600 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	168 111	168 111
Solcellsanläggning	2 917 083	2 917 083
	<b>3 085 194</b>	<b>3 085 194</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Solceller uppgradering omklassificering	1 066 028	0
	<b>1 066 028</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 151 222</b>	<b>3 085 194</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Maskiner och inventarier	-168 111	-168 111
Installationer	-797 403	-97 236
Omklassificeringar ack avskrivning solceller		-700 167
	<b>-965 514</b>	<b>-965 514</b>

#### Årets avskrivningar

Installationer	-97 236	-97 236
	<b>-97 236</b>	<b>-97 236</b>

#### Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-168 111	-168 111
Installationer	-894 639	-797 403
	<b>-1 062 750</b>	<b>-965 514</b>

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

<b>3 088 472</b>	<b>2 119 680</b>
------------------	------------------

### Varav

Maskiner och inventarier	0	0
Installationer (solceller)	3 088 472	2 119 680

## Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Fasad och balkongprojekt	85 218 847	28 760 194
<b>Vid årets slut</b>	<b>85 218 847</b>	<b>28 760 194</b>



**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	2 058 000	2 058 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>2 058 000</b>	<b>2 058 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 531	412 691
Kundfordringar	2 400	191 214
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>11 931</b>	<b>603 905</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	102 508	1 888 343
Momsfordringar	0	1 687 501
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>102 508</b>	<b>3 575 844</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	402 875	335 726
Förutbetalda driftkostnader	92 896	82 455
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 228	127 228
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 755	45 678
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 943	15 922
Förutbetald tomträttsavgäld	636 066	636 066
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 385 764</b>	<b>1 243 075</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	363 204	1 141 113
Transaktionskonto	4 333 946	26 702 107
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 697 150</b>	<b>27 843 219</b>



**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	173 614 793	135 541 801
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 873 076	-1 527 008
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 502 997	-14 199 429
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>146 238 720</b>	<b>119 815 364</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,10%	2024-02-06	5 405 389,00	0,00	64 932,00	5 340 457,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	14 957 500,00	0,00	155 000,00	14 802 500,00
STADSHYPOTEK	5,10%	2024-03-11	5 494 040,00	0,00	134 000,00	5 360 040,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2025-06-01	3 750 000,00	0,00	100 000,00	3 650 000,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2025-06-01	3 750 000,00	0,00	100 000,00	3 650 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-01	5 650 308,00	0,00	49 972,00	5 600 336,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-01-30	5 373 278,00	0,00	63 032,00	5 310 246,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2026-01-30	0,00	15 000 000,00	225 000,00	14 775 000,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2027-01-30	5 361 286,00	0,00	60 072,00	5 301 214,00
STADSHYPOTEK	3,33%	2027-06-01	3 750 000,00	0,00	100 000,00	3 650 000,00
STADSHYPOTEK	4,47%	2027-09-30	0,00	10 000 000,00	25 000,00	9 975 000,00
STADSHYPOTEK	3,82%	2028-04-30	0,00	15 000 000,00	150 000,00	14 850 000,00
STADSHYPOTEK	3,81%	2028-06-01	3 300 000,00	0,00	200 000,00	3 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2030-06-01	18 750 000,00	0,00	500 000,00	18 250 000,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2032-06-30	8 307 000,00	0,00	0,00	8 307 000,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2032-06-30	25 441 000,00	0,00	0,00	25 441 000,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2032-06-30	26 252 000,00	0,00	0,00	26 252 000,00
<b>Summa</b>			<b>135 541 801,00</b>	<b>40 000 000,00</b>	<b>1 927 008,00</b>	<b>173 614 793,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 227 008 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 500 000 kr årligen.

Således utgör skuld som förfaller till betalning efter 5 år 161 387 785 kr

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	179 897	17 195 311
Ej reskontraförda leverantörsskulder	426 819	3 993
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>606 716</b>	<b>17 199 304</b>

AB

**Not 21 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	145 415	94 002
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	8 814	7 396
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>154 229</b>	<b>101 398</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 183 029	1 136 626
Skuld för moms	62 590	-11 282
Skuld sociala avgifter och skatter	91 735	14 094
Clearing	5 937	17 950
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 343 291</b>	<b>1 157 388</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	60 203	42 104
Upplupna sociala avgifter	114 900	122 355
Upplupna räntekostnader	537 345	387 741
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	27 437	41 697
Upplupna elkostnader	242 106	150 077
Upplupna vattenavgifter	156 474	75 040
Upplupna värmekostnader	1 160 675	625 639
Upplupna kostnader för renhållning	8 808	0
Upplupna revisionsarvoden	45 000	37 000
Upplupna styrelsearvoden	383 285	339 020
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56 923	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232 264	208 307
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 430 038	2 426 162
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>5 455 459</b>	<b>4 455 141</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	179 842 900	149 151 000

**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 2024-04-22  
Ort och datum

Lars Ericson  
Lars Ericson

Johannes Haid  
Johannes Haid

Magnus Nilsson  
Magnus Nilsson

Marie Pettersson  
Marie Pettersson

David Franzén  
David Franzén

Katja Wennström  
Katja Wennström

Carina Andersson  
Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-24

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog  
Annelie Finnberg Skoog

Göran Åhlen  
Göran Åhlen  
Förtroendevald revisor

Elin Keemss  
Elin Keemss  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråshus nr 17 Kolarhagen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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

Vi har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Västeråshus nr 17 Kolarhagen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse 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 24/4- 2024

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

Göran Åhlen  
Förtroendevald revisor

Elin Keemss  
Förtroendevald revisor

Elin Keemss





## Styrelsens Verksamhetsberättelse 2023

Under året 2023 har styrelsen för brf Västeråhus 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](http://www.kolarhagen.se) sköts i egen regi och uppskattas av bl.a. mäklarna som får bra och aktuell information. Hemsidan har 3 100 besökare vilka laddade ner 49 000 sidor.

På stämman den 25 maj 2023 deltog 54 röstberättigade. Röstlängden fastställdes därmed till 54 röster. Stämmans ordförande var Håkan Ax.

Motioner inlämnade

Motion 1 Gällande färgsättning på solskydd på balkongerna.

Motion 2 Gällande individuell mätning av varmvatten. Stämman valde att utreda frågan vidare och kalla till extra stämma.

Den pågående ombyggnaden av fasader och balkonger har påverkat boendet för alla medlemmar mer eller mindre. Under året har det hållits 23 protokollförda byggmöten där delar av styrelsen medverkat.

Fritidskommittén\* har på ett förtjänstfullt sätt bedrivit jourverksamhet så att medlemmar har kunnat hyra medlemslokalen och övernattningslägenheterna. Det blev ingen gårdsfest detta år, då ombyggnationen har pågått i stor utsträckning över hela vårt område.

Erik Mesaros är ansvarig för studier och kurser

Katja Wennström är gymansvarig.

Verksamma i fritidskommittén har varit följande personer: Birgitta Holmberg, Lena Asplund, David Franzen, Marie Petterson, Andrea Jensen, Julia Klåvus, 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 motsvaras 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

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

