

Årsredovisning

Riksbyggen bostadsrättsförening
Västmanland
Org nr: 746000-0990

2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Syrelsen för Riksbyggen
bostadsrättsförening Västmanland för
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-03-15. Nuvarande stadgar registrerades 2017-01-31.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 st lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 221% till 277%.

I resultatet ingår avskrivningar med 158 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 142 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Västmanland 1 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad med 35 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adress är Bragegatan 1, Dalslandsgatan 9 och Smålandsgatan 16 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 ROK	25	
2 ROK	9	
3 ROK	1	
Summa	35	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Lokaler	2	

4

Ytor och arealer:

Total tomtarea	905 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 476 m ²
Total bostadsarea	1 476 m ²
Lokaler hyresrätt	56 m ²
Total lokalarea	56 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrbningsbar yta 56m²

Taxeringsvärde:

Årets taxeringsvärde	18 229 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 229 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Klädaffär	36	2022-01-31
Cykelaffär	20	2021-11-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,61 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Skåne. 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.

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 8 tkr och planerat underhåll för 318 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 619 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 404 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 619 tkr (404 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

7

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Stammar för el och vatten	1985	
Balkrenovering	2000	
Installation av bredband	2003	
Takrenovering	2003	
Relining	2006	
Fasadrenovering	2010	
Säkerhetsdörrar	2013	
Väggar i trapphus	2016	
Filmning rör och genomgång bottenplatta	2019	
Byte av bärande balk	2019	
Anslutning gemensam fiber (Internet, tv, telefoni) Com Hem	2019	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Målning trappuggångar	318 056

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
David Fogelström	Ordförande	2021
Ylva Norblad	Sekreterare	2021
Velko Parapanov	Ledamot	2021
Ulf Andersson	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Petersson	Suppleant	2021
Henry Lee	Suppleant	2021
Emma Fazlic	Suppleant	2021
Patrik Grahed	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
	Förtroendevald	
Jan Valdemar Rosén	revisor	2021
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	2021

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

4

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 630 kr/m²/år.

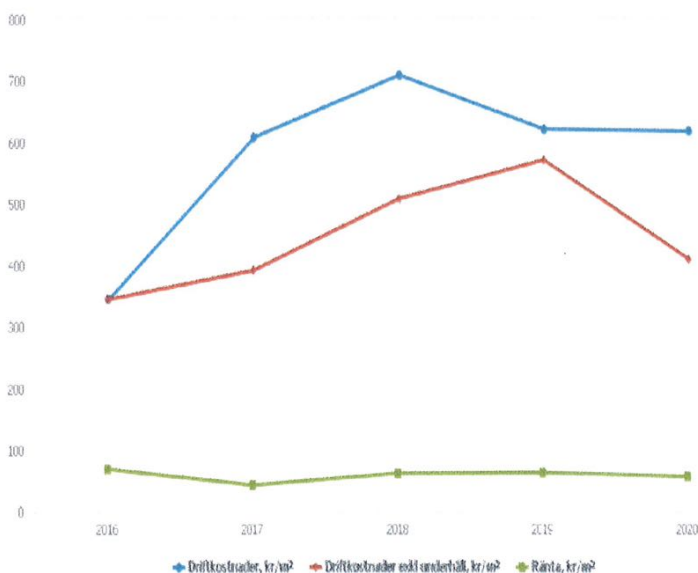
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 35 st bostadsrätter. Föreningen har inga hyresrätter.

o

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 318	1 318	1 295	1 279	1 279
Resultat efter finansiella poster	-16	63	-2 158	-42	245
Årets resultat	-16	63	-2 158	-42	245
Resultat exklusive avskrivningar	142	221	-2 000	116	403
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-477	-388	-4 104	-486	0
Balansomslutning	7 938	8 251	8 275	11 576	4 424
Avsättning till Underhållsfond kr/ m ²	404	398	0	0	0
Kassaflöde, indirekt metod	-161	139	-1 217	1 458	164
Soliditet %	14	14	13	28	-17
Likviditet %	277	221	295	292	163
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	630	630	614	606	606
Bränsletillägg, kr/m ²	214	214	213	212	212
Driftkostnader, kr/m ²	617	620	708	607	344
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	409	570	507	391	344
Underhållsfond, kr/m ²	544	0	0	0	0
Ränta, kr/m ²	56	62	61	42	68
Lån, kr/m ²	4 201	4 201	4 579	4 688	3 111



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.

4

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 000	4 033 600	533 075	-3 526 770	62 742
Disposition enl. årsstämmbeslut				62 742	-62 742
Reservering underhållsfond			619 000	-619 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-318 056	318 056	
Årets resultat					-16 002
Vid årets slut	62 000	4 033 600	834 019	-3 764 972	-16 002

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 464 028
Årets resultat	-16 002
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-619 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	318 056
Summa	-3 780 975

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 780 975**

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

4

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 317 531	1 318 247
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 365	200 774
Summa rörelseintäkter		1 438 896	1 519 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-944 896	-949 848
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 236	-123 707
Personalkostnader	Not 6	-143 500	-131 618
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-157 895	-157 895
Summa rörelsekostnader		-1 368 526	-1 363 068
Rörelseresultat		70 370	155 953
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26	108
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-86 398	-94 999
Summa finansiella poster		-86 372	-93 211
Resultat efter finansiella poster		-16 002	62 742
Årets resultat		-16 002	62 742

9

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 719 819	6 877 715
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 719 819	6 877 715
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	17 500	17 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 500	17 500
Summa anläggningstillgångar		6 737 319	6 895 215
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	180
Övriga fordringar	Not 15	13 741	13 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	47 489	40 564
Summa kortfristiga fordringar		61 230	54 485
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 139 654	1 300 917
Summa kassa och bank		1 139 654	1 300 917
Summa omsättningstillgångar		1 200 884	1 355 402
Summa tillgångar		7 938 203	8 250 616

9

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	62 000	62 000	
Uppskrivningsfond	4 033 600	4 033 600	
Fond för yttre underhåll	834 019	533 075	
Summa bundet eget kapital	4 929 619	4 628 675	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 764 972	-3 526 770	
Årets resultat	-16 002	62 742	
Summa fritt eget kapital	-3 780 975	-3 464 028	
Summa eget kapital	1 148 645	1 164 647	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 069 990	6 436 156
Övriga långfristiga skulder	Not 19	0	37 200
Summa långfristiga skulder		2 069 990	6 473 356
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 366 166	161 288
Leverantörsskulder	Not 20	27 743	184 906
Skatteskulder	Not 21	20 587	7 497
Övriga skulder	Not 22	1 756	39 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	303 317	219 331
Summa kortfristiga skulder		4 719 569	612 614
Summa eget kapital och skulder	7 938 203	8 250 616	

5

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-16 002	62 742
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	157 895	157 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	141 893	220 637
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-6 745	4 932
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-98 194	198 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 224	424 115
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-161 288	-285 375
Återbetalning av deposition	-37 200	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-198 488	-285 375
Årets kassaflöde	-161 264	138 740
Likvidamedel vid årets början	1 300 918	1 162 178
Likvidamedel vid årets slut	1 139 654	1 300 918
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

5

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	
Maskiner och inventarier	Linjär	-
Relining	Linjär	20
Standardförbättringar, övrigt	Linjär	22
Säkerhetsdörrar	Linjär	45
Fasadrenovering	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	930 468	930 468
Hyror, lokaler	73 944	69 823
Rabatter	-5 025	0
Bränsleavgifter, bostäder	315 888	315 888
Debiterad fastighetsskatt	2 256	2 068
Summa nettoomsättning	1 317 531	1 318 247

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Gemensam fiber (Internet, TV, Telefoni) Com Hem	65 100	49 700
Övriga avgifter	248	495
Övriga ersättningar	9 427	17 843
Fakturerade kostnader	360	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-4
Erhållna bidrag, Ersättning efter godkänd bullennätning 2019	0	128 660
Erhållna statliga bidrag	2 325	0
Övriga rörelseintäkter	717	3 000
Försäkringsersättningar	43 183	0
Summa övriga rörelseintäkter	121 365	200 774

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-318 056	-75 925
Reparationer	-8 123	-145 301
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 078	-52 485
Försäkringspremier	-17 743	-17 314
Gemensam fiber Com Hem (Internet, TV, Telefoni)	-70 223	-53 522
Återbäring från Riksbyggen	0	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 375	-125 665
Serviceavtal	-27 868	-2 073
Obligatoriska besiktningar, OVK	0	-28 219
Snö- och halkbekämpning	0	-8 613
Förbrukningsinventarier	-8 626	-12 814
Vatten	-85 879	-73 391
Fastighetsel	-30 356	-20 821
Uppvärmning	-272 952	-278 798
Sophantering och återvinning	-34 514	-29 856
Förvaltningsarvode drift	-8 102	-27 052
Summa driftskostnader	-944 896	-949 848

4

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-75 552	-71 763
Resekostnader	0	-1 594
Arvode, yrkesrevisorer	-14 750	-14 156
Övriga förvaltningskostnader	-12 589	-13 439
Kreditupplysningar	-675	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 497	-16 270
Kontorsmateriel	-1 418	-1 483
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-77
Medlems- och föreningsavgifter	-1 470	-1 470
Serviceavgifter	-5 180	0
Bankkostnader	-2 105	-2 105
Summa övriga externa kostnader	-122 236	-123 707

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-42 285	-34 696
Styrelsearvoden	-47 298	-46 000
Sammanträdesarvoden	-25 600	-15 600
Pensionskostnader	-1 692	-1 692
Sociala kostnader	-26 624	-33 630
Summa personalkostnader	-143 500	-131 618

Medelantalet anställda har under året varit 1 person.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-157 895	-157 895
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-157 895	-157 895

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Utdelning andelar i Intresseföreningen (35 st x 48kr/st)	0	1 680
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 680

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	26	108
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26	108

9

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-86 398	-94 972
Övriga räntekostnader	0	-27
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-86 398	-94 999

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	312 600	312 600
Mark *	4 148 000	4 148 000
Tillkommande utgifter	5 202 116	5 202 116
	9 662 716	9 662 716
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 662 716	9 662 716

* I markvärde ingår uppskrivning av mark med 4 033 600 kr från 2017-12-31.

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-312 600	-312 600
Tillkommande utgifter	-2 472 401	-2 314 506
	-2 785 001	-2 627 106

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-157 895	-157 895
	-157 895	-157 895

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Årets uppskrivning	0	0
	0	0

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	4 148 000	4 148 000
Tillkommande utgifter	2 571 819	2 729 715

Taxeringsvärden

Bostäder	17 800 000	17 800 000
Lokaler	429 000	429 000

Totalt taxeringsvärde	18 229 000	18 229 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 912 000</i>	<i>10 912 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 317 000</i>	<i>7 317 000</i>

✓

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	137 644	137 644
	137 644	137 644
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	137 644	137 644
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-137 644	-137 664
	-137 644	-137 664
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 13 Andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Andelar i Intresseföreningen 35 st a 500 kr	17 500	17 500
Summa andelar i intresseföretag	17 500	17 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	180
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	180

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	13 741	13 741
Summa övriga fordringar	13 741	13 741

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 293	17 743
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 541	17 641
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 655	5 180
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 489	40 564

A

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	72 218	71 612
Swedbank, transaktionskonto	1 067 436	1 229 305
Summa kassa och bank	1 139 654	1 300 917

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 436 156	6 436 156
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 366 166	0
Långfristig skuld vid årets slut	2 069 990	6 436 156

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,28%	2021-01-25	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	0,81%	2021-04-28	2 412 444,00	0,00	103 788,00	2 308 656,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-12-01	2 185 000,00	0,00	57 500,00	2 127 500,00
Summa			6 597 444,00	0,00	161 288,00	6 436 156,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån ska redovisas som en kortfristig skuld enligt gällande regelverk. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Amortering under 2021 kommer att ske enligt plan med 57 500 kr. Föreningen räknar med att amortera 57 500 kr per år kommande fem år. Föreningen räknar med att fortsätta amortera efter fem år och baserat på nuvarande situation med 57 500 kr per år till skulden är betald.

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner, återbet 31 jan 2020	0	37 200
	0	37 200

Not 20 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	27 743	184 906
Summa leverantörsskulder	27 743	184 906

A

Not 21 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	61 826	52 485
Debiterad preliminärskatt	-41 239	-44 988
Summa skatteskulder	20 587	7 497

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 756	39 591
Övriga kortfristiga låneskulder	0	161 288
Summa övriga skulder	1 756	200 879

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	15 065	15 011
Upplupna räntekostnader	7 711	10 855
Upplupna elkostnader	2 419	660
Upplupna värmekostnader	41 464	44 852
Upplupna kostnader för renhållning	998	748
Upplupna revisionsarvoden	14 500	14 000
Upplupna styrelsearvoden	93 700	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16 197
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	127 460	117 009
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 317	219 331

Not 24 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 089 000	7 089 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



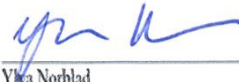
Styrelsens underskrifter

9 mars 2020 2021

Ort och datum



David Fogelström
Ordförande



Yka Norblad



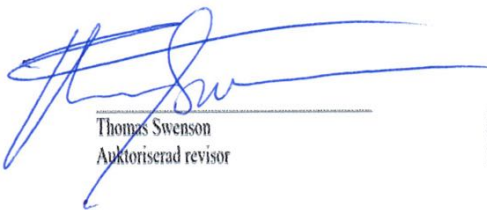
Velko Parapanov

ULF ANDERSSON

Ulf Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 11/3 2021

Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Jan Valdemar Rosén
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Västmanland, org.nr 746000-0990.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Västmanland för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *de förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har 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 Bostadsrättsföreningen Västmanland för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Malmö den 14/3 2021

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Jan Rosén
Jan Valdemar Rosén
Förtroendevald revisor

Riksbyggen bostadsrättsförening Västmanland

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen bostadsrättsförening
Västmanland 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

