
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Asea-Stan
Org nr: 716412-1514



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening ASEA-stan

Tid: **5 juni 2021 kl 14.00**

Lokal: **På gräsmattan mellan Statorvägen 1 och Relävägen 2**

- 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 på 2 år och suppleanter på 1 år. I tur att avgå är ledamöterna Håkan Ax, Johnny Johansson och Stig-Erik Steen samt suppleanterna Filip Harging, Outi Sorvali Folke och Margareta Ingevall Teréus.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - Motion 1: Fråga om tak över grillplats
 - Rapport från styrelsen angående redigerad parkeringspolicy
- t) Stämmans avslutande.

Motion till bostadsrättsföreningen Asea-stans föreningsstämma

Tak över grillplats

På området finns diverse grillplatser som används för att ses och grilla naturligtvis men även vid andra sammankomster såsom olika kalas eller bara över en fika i all enkelhet, till och med för julklappsutdelning så här under coronapandemin.

Vi är några medlemmar i föreningen som föreslår ett enkelt tak över någon av platserna. På så sätt kan det användas ännu oftare, även vid lite regn eller när solen riskerar att bli påträngande.

Förslag till beslut

Föreningsstämman föreslås besluta om att ett enkelt tak anordnas på den plats där det passar bäst.

Västerås 15 januari 2021


Eva-Lena Johansson, Statorvägen 3

Västerås 2021-01-28

Styrelsens yttrande över motion av Eva-Lena Johansson m.fl inför årsstämman Brf ASEAstn.

Styrelsen har tagit del av motionärens förslag angående byggande av tak över en lämplig grillplats inom Bostadsrättsföreningens område.

Styrelsen håller med motionären vad gällande möjligheten att träffas vid grillplatserna för umgänge, speciellt i rådande Covid 19 pandemi sammanhang.

Grillplatserna har anlagts inte med tanke på att taktäcka till en viss del utan enbart möjligheten att sitta runt/vid grillplatsen.

Området/marken har inte förberetts för en eventuell tillbyggnad av tak, inte heller har den befintliga konstruktionen förberetts för tak.

Styrelsen har även inhämtat Stadsbyggnadskontorets synpunkter och krav som meddelar att bygglov erfordras i förekommande fall.

Styrelsen föreslår därför stämman Att: avslå motionen

Parkeringspolicy för Brf ASEAstán gällande från Årsstämman 2021-06-05.

§ 1 Garage och P-platser i föreningen får endast hyras ut till medlem (som bor i föreningen) som disponerar eget inregistrerat motorfordon. I begreppet motorfordon - disponeras - intolkas "äger" och "leasar/hyr". Som motorfordon räknas personbil, motorcykel och fyrhjuling enligt Trafikverkets definition.

§ 2 Medlem med ett inregistrerat motorfordon enligt paragraf 1 kan hyra garage, carportplats och/eller P-plats.

§ 3 I garage/carport får endast inregistrerat motorfordon tillhörande medlemmen, eller medlemmens familj parkera. Garaget/carport/P-plats är för motorfordon och ska endast utnyttjas som sådant. Inget upplag av ex.vis byggnadsvirke, reservdelar eller annan utrustning är tillåtet. (Brandrisk).

§ 4 Oberoende av antalet personer som äger ett inregistrerat motorfordon i medlemmens familj och är skrivna på lägenhetsadressen får hyra maximalt två parkeringsplatser (garage/carport alternativt P-plats) i mån av lediga objekt. Ingen uthyrning i andra hand till andra fordonsägare får göras. Endast egna motorfordon ska finnas i garaget och på platsen i carport och P-plats. Vid avsaknad av inregistrerat motorfordon på medlemmen återföres garaget/carport/P-platsen till föreningens kösystem. De gäller även vid försäljning av lägenhet, att garaget/carport/P-platsen återföres till föreningens kösystem för uthyrning.

§ 5 Medlem/hyrare av garageplats/carportplats/P-plats ska ansvara för snöröjning utanför sitt garage/i carportplats och P-plats. Endast vid extrem nederbörd kommer föreningen att avtransportera snö.

§ 6 Möjlighet till växling, av garage, carportplats och P-plats skall finnas vid behov. Växling ska endast vara möjlig inom respektive parkeringskategori och t.ex. i samband med installation av laddplatser för olika typer av laddbara fordon.

§ 7 Ovanstående parkeringsregler gäller efter antagande på årsstämman 2021 samt gäller för samtliga nu tecknade hyresavtal.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Asea-Stan får
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.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 250% till 32%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 250 % till 166 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 923 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -84 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rotorn 1-12 och 14, Regulatorn 4-6 och Maskrosen 5 i Västerås kommun. På fastigheten finns 14 bostadshus uppförda med en total lägenhetsyta på 18.438 kvm. Samt fyra garagebyggnader (inklusive MC garage). Nybyggnadsår är 1982 för de 3 höghusen och i samband med detta genomfördes en stor renovering och tillbyggnad av bland annat hissar, badrum, loftgångar, balkonger och gemensam entré i de elva låghusen. Byggnaderna inrymmer 240 bostadslägenheter, en lokal för barnstuga, en föreningslokal, 36 mindre lokaler samt 61 garage. En tvättstuga finns i varje hus med två tvättmaskiner och tillhörande torkutrustning. Hissar finns i alla hus. 261 bilupställningsplatser finns, alla med eluttag på stolpe för motorvärmare (tidur/termostat) och 61 garage med motorvärmaruttag (tidur/termostat). Samt en byggnad för uppställning av 8 motorcyklar, låsbara platser med batteriladdningsmöjligheter. Samtliga hyrs ut mot särskild avgift. Garage och p-plats- avtal administreras av Johnny Johansson tillsammans med Riksbyggen Servicecenter i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
21	108	60	39	12	240

Dessutom tillkommer

Mc-garage	Lokaler	Garage	P-platser	Carportar
8	38	61	220	42

Total bostadsarea 17 724 m²

Total lokalarea 1 778 m²

Årets taxeringsvärde 147 987 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 147 987 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Barnstuga, Kolibri		
Mobilföretaget 3; hyr mastplats		

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,43 % 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, inre och yttre skötsel
AIMO-park	Parkeringsövervakning
Securitas	Bevakning, utryckning, rondering, larm och brandskydd.
Kone	Jour/larm, reparation och underhåll hissar
Swoosh	Avfallshantering och spolning av stammar
Vafab	Komposthantering
Vafab	Glasåtervinning
Mälarenergi AB	Komfortavtal, el, vatten, fjärrvärme och underhåll
Com Hem	Kabel-TV och bredband
Lås- och Säkerhetscenter AB	Porttelefoner och admin av nyckelsystem
Fibra AB	Fiberkabelnätet
Anticimex	Skadedjursförsäkring

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 586 tkr och planerat underhåll för 5 480 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 4 767 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 269 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 40 935 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 094 tkr (231 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 673 tkr (320 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden. Underhållsplanen uppdateras årligen av Johnny Johansson och Stig-Erik Steen tillsammans med förvaltare från Riksbyggen

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	25 280
Gemensamma utrymmen	555 747
Installationer	1 626 437
Huskropp utvändigt	2 982 263
Markytor	290 706

Specifikation över utfört underhåll:

- Ny hiss Rotorvägen 2
- Nya lägenhetsdörrar höghus (113 st)
- Nytt papptak och plåtbeslag, målning befintlig plåt höghus (3 st)
- Byte källardörrar Rotorvägen 2 och 4
- Nya takluckor (22 st) kompl takbryggor, målning all plåtbeslag (låghus)
- Besiktning av alla vindar, översyn alla tak (låghus)
- 2 st cykelgarage för boende på Rotorvägen 2 och 4
- Ombyggnad föreningslokalen
- Belysningspollare monterade mellan Generatorgatan 3 och garage
- Belysningspollare monterade mellan Relävägen 2 och Statorvägen 3
- Nya stamventiler installerade, kall och varmvatten alla hus
- Ny ytterdörr Kolibri
- Kamera installerad på Rotorvägen 4 och 6
- Spolning och filmning avlopp (låghus)
- Kontroll av dränering (låghus)
- Ny belysning i tvättstugor, torkrum (höghus)
- Ny torktumlare, Relävägen 3
- Nytt fläktaggregat torkrum Rotorvägen 4

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny hiss Rotorvägen 4	2021	
Målning våningsplan och entréer (höghus)	2021	
Nya hängrännor och stuprör (loftgångar låghus)	2021	
Asfaltering Statorvägen (delvis)	2021	
Översyn belysning källare höghus	2021	
Installation av kamera Rotorvägen 2	2021	
OVK Rotorvägen	2021	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ax	Ordförande	2021
Johnny Johansson	Vice ordförande	2021
Lennart Boväng	Sekreterare	2022
Lars-Olof Andersson	Ledamot	2022
Anders Thunström	Ledamot	2022
Stig-Erik Steen	Ledamot	2021
Monica Lindgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Harging	Suppleant	2021
Margareta Ingevall Teréus	Suppleant	2021
Outi Sorvali Folke	Suppleant	2021
Ove Sundlin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	
Sören Larsson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Erik Lindahl	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Larsson	2021
Maud Forss	2021
Solveig Härdelin	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 330 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 330 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %. Från 2018-01-01 höjdes bränsleavgiften med 24 kr/kvm/år.

Q-park har satt besöksparkeringsavgiften till 5 kr/timme och dygnsavgiften till 30 kr/dygn.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften och bränsleavgiften med 1 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 632 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Utomhusmiljö

Året hade en långdragen kylig och snöfattig vinter. När våren kom hade tidig blomning och bin fryst bort. Våra pallkragar gav inte den skörd som vi hade tidigare år.

I april inleddes våren/sommarens arbete för all utomhus plantering som skulle skötas under en väldigt varm sommar.

I en mer lättarbetad utemiljö gavs också tid för nya perennplanteringar. Undersökning bland våra boende gjordes också vad gällande anskaffning av fler pallkragar för egen plantering.

Solpaneler

Under vintern och våren diskuterade styrelsen hur vi skulle hantera en solcellsinstallation. Vi kom fram till att installera fem stycken testanläggningar. Installationer skulle göras på Rotorvägen 2 och 4, Relävägen 4 samt Generatorgatan 3 och 5. Ansökan om solcellsbidrag gjordes för samtliga våra fastigheter utom Rotorvägen 6, där kommunikationsantennerna är monterade. Med en leverantör, My Energy Partner, fördes slutliga förhandlingar och 15:e juni skrevs kontrakt. Första leveransen av material var den 15:e juli med omedelbar installationsstart. Produktionsstart för Relävägen 4 var den 31:a juli, Generatorgatan 3 den 27:e augusti, Generatorgatan 5 den 9:e september, Rotorvägen 2 den 27:e oktober samt Rotorvägen 4 den 5:e november. Dessa anläggningar har t o m den sista december producerat 12 683 kWh. Som en jämförelse förbrukar en lägenhet uppskattningsvis mellan 200 – 400 kWh per månad. Lite smolk i bägaren var, att på våra låghus monterades solceller både öster och västerut. Detta fick till följd att de övre västra lägenheterna på Rotorvägen 2 blev utsatta för sol diffus reflexion, bländning på eftermiddagarna, via de solceller som monterats på östra sidan på Relävägen 4. Vi diskuterar med vår leverantör och har en lösning i sikte.

Laddstolpar

Vår "el-grupp" gjorde en intresseundersökning för el-och/eller laddhybrid bil och vi fick mer än 100 svar, vilket var roligt. Ca 25 % av svaren var intresserade. För närvarande gör vi en inventering av kablage och energitillgång till våra garage, carportar och parkeringsplatser. Detta får utvisa var vi kan placera laddplatser.

Trädvårdsplan

Sammanlagt 161 träd finns på föreningens mark. Största beståndet består av bl a skogslind, lönn och vårtbjörk. Under den kommande 5 års perioden kommer träd att behöva avverkas på grund av storlek, ålder och närhet till husfasad. Samtidigt förbereds för nyplantering över tiden för att säkerställa ett bra och livskraftigt trädbestånd.

På Tapeten och föreningens Hemsida

Föreningens informationsblad, På Tapeten, har utgivits ett antal gånger under året i samband med styrelsesammanträden. På föreningens hemsida, Lennart Boväng, är webbansvarig, så har information från styrelsens arbete och allmän föreningsinformation laddats ner och kontinuerligt uppdaterats. Jourlista för gymmet finns även att hämta där samt blanketter för Rapport av renovering av kök och badrum mm. Bland annat så finns nu även föreningens informationsfolder i PDF-format på hemsidan. Det finns även möjlighet att annonsera om den boende vill sälja eller köpa. Hemsidan länkar även till andra sidor. En särskild flik för fastighetsmäklare, där info finns om föreningen har tillkommit under året. Föreningens mailadress, info@aseastan.se används också för meddelande till och från styrelsen. På våra anslagstavlor i varje trapphus (17 st) informeras alla boende kontinuerligt. Riksbyggens, Mitt Riksbyggen kan användas av våra boende för information mm och även som kommunikationskanal till styrelsen.

Gemensamma aktiviteter

Styrelsens ledamöter har deltagit i ett flertal gemensamma utbildnings- och verksamhetsarrangemang hos Riksbyggen och på Intresseföreningens arrangemang. Även så har styrelsen deltagit på Fastighetsmässor i Västerås. Bland annat utbildning i Styrelsehandboken och sekreterar- och valberedningsutbildningar. ASEA-stan representeras i Intresseföreningen Riksbyggen av Håkan Ax som ordförande. Håkan Ax representerar även i Region Öst samarbetskommitté. Lars-Olof Andersson och Lennart Boväng är föreningens stämmoombud i Intresseföreningen i Västerås.

Studieverksamhet och fritid

Som alla vet kom coronaepidemin smygande under sen vintern med allt vad det innebar. De aktiviteter som fritidskommittén anordnar påverkades och fick minskas och i vissa fall helt stoppas. Endast två fritidskvällar kunde genomföras.

Glädjande är att vi under sommaren har utnyttjat våra grillplatser mm, perfekta platsen för att träffas på i dessa begränsade tider. Vi anordnade två knytkalas med grilltema, då vi kunde erbjuda bord och sittplatser med corona säkert avstånd.

I augusti ordnade Marie-Louise Hjelmborn en allsångskväll ute i sommarfager grönska, då trubadurerna Kjell och Thomas stod för musiken och en del underhållning. Även här hade vi sittplatser med corona säkert avstånd.

Boulespelandet genomfördes som planerat med Maud Forss som ansvarig.

I vävstugan har, Laila Lebzien som handledare, genomfört 2 omgångar á 8 gånger under hösten. Eftersom deltagarna är självgående kunde vissa tillfällen ske på egen hand.

Bibliotek och bokcafé var öppet 2 gånger/månad under augusti – november med begränsningar, som endast 2 personer i bokrummet samtidigt. Under december ställdes bokutlåningen in helt.

Presentationsblad av Fritidskommittén finns att beskåda i trapphusen samt på vår hemsida, www.aseastan.se

Medlemmar i Fritidskommittén:

Marie-Louise Hjelmborn (ordförande)	Maud Forss	Christin Axman
Marianne Järnkvis	Helena Jönsson	Laila Lebzien
Monica Lönn	Håkan Larsson	Gudrun Åsbrink

Styrelsens representant i Fritidskommittén under året: Lars-Olof Andersson

Avslutning av året 2020

Verksamhetsberättelsen för 2020 visar på den verksamhet och aktiviteter som vi alla har ansvar för, som tillsammans bor och äger Brf Asea-stan. Det som presenteras genom de olika gruppernas redovisningar är de arbeten och förändringar som gjorts för att vi alla redan boende i föreningen ska trivas och nya bostadsrättsköpare ska kunna flytta in och känna stor trygghet och trivsel i och kring sitt boende.

Förbättring av den yttre miljön, träd, buskar och gräsytor är projekt som har fortsatt under året.

Tillsammans kan vi göra mer för att lära oss att spara på miljö och energi! Vårt avfall kan sorteras bättre! Rätt sopor på rätt plats! Vi måste alla se till att våra "energitjuvar", som dörrar och fönster är stängda och går i lås! Samtidigt stoppas obehöriga gäster i våra bostadshus och miljöhus.

Det kräver givetvis att vi alla, styrelsen och alla boende även följer upp våra gemensamma kostnader med största vaksamhet och att vi tillsammans ser till att vårda och bevara den goda kvalité som vi just nu har på boendet. Bostads/månadskostnaden innefattar även att vi solidariskt tillsammans betalar bland annat, TV-kanaler, fiberkabelnätet, alla avtal och bostadsrättstilläggsförsäkringen från den enda inkomsten för vår förening (bostadsavgifter och hyror). **Det är du och jag som tillsammans står för både inkomster och utgifter!**

Rådande pandemi, Covid-19, har gjort att en del verksamhet, exempelvis statuskontroller av våra lägenheter stoppades och annan verksamhet som kräver nära personkontakter har också begränsats så gott det går. Styrelsen möten har förändrats och årsstämman hölls senare på året och utomhus.

Ränteläget har fortsatt varit gynnsamt under verksamhetsåret så föreningen har kunnat glädjas åt sjunkande räntekostnader. Omplaceringar av lån gjordes även under 2020 vilket resulterade i en bättre ekonomisk situation. Förhållandet kan ändras snabbt på grund av yttre omständigheter som vi kanske inte själva kan råda över. Den beredskapen är hög hos både styrelsen och vår kundansvarige. Föreningens ekonomi är god. På varje styrelsemöte rapporterar Riksbyggens kundansvarige, RB ledamot om den ekonomiska situationen.

Styrelsen arbetar för att förbättra och öka både trygghet och trivsel i boendet. Alla boende ska vara med och hjälpa till! Alla är välkomna i detta arbete! Vi som bor i Asea-stan äger detta tillsammans och därför måste alla vara med och bevara och utveckla bostadsrättsföreningen till ett bra och trivsamt boende för alla!

Styrelsen överlämnar nu denna verksamhetsberättelse för 2020 och den ekonomiska berättelsen till Er för beslut på vår årsstämma!

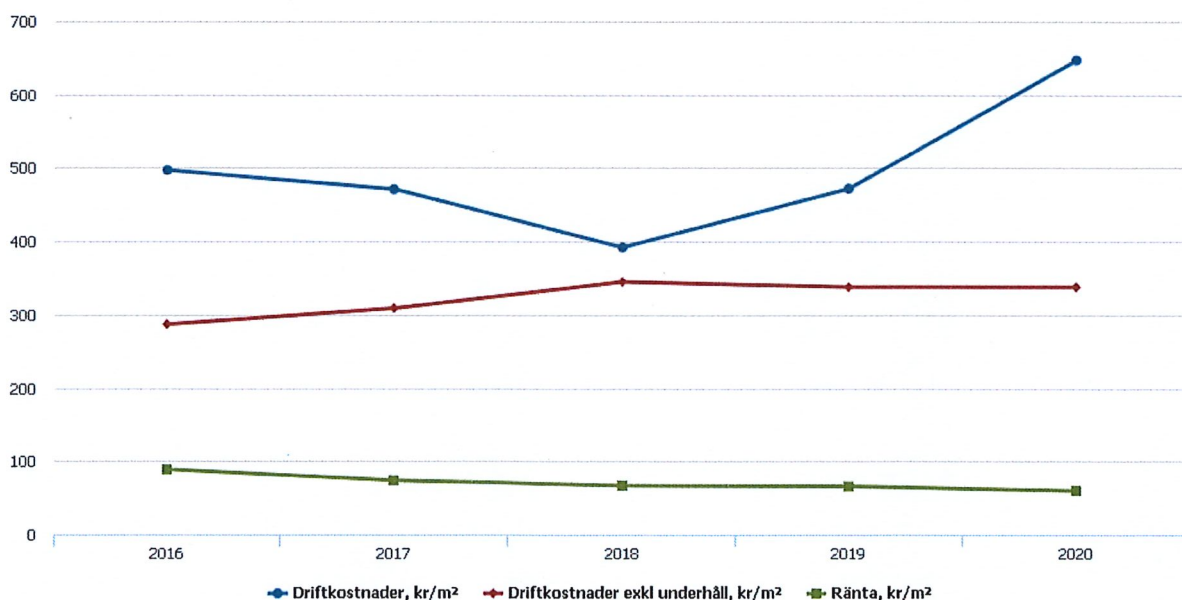
Ledamöter och ersättare i styrelsen tackar alla boende och alla anställda på Riksbyggen och andra avtalsparter för ett gott samarbete och trivsamt tillvaro under verksamhetsåret.

Styrelsen



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	14 549	14 530	14 438	14 015	14 024
Resultat efter finansiella poster	-2 008	1 182	2 412	194	-1 088
Årets resultat	-2 008	1 182	2 412	194	-1 088
Resultat exklusive avskrivningar	-84	3 098	4 329	1 887	605
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-5 757	-708	528	-1 113	-1 595
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	320	214	214	160	113
Balansomslutning	85 736	88 714	88 230	87 284	88 133
Likviditet %	166	250	182	114	163
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	632	632	632	632	632
Bränsletillägg, kr/m ²	125	125	125	102	102
Driftkostnader, kr/m ²	647	472	392	471	497
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	338	338	345	309	287
Ränta, kr/m ²	60	66	67	74	89
Underhållsfond, kr/m ²	437	427	345	54	54
Lån, kr/m ²	3 600	3 647	3 689	3 351	3 437



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 315 429	1 282 339	7 560 251	3 102 227	1 181 770
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 181 770	-1 181 770
Reservering underhållsfond			5 673 000	-5 673 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 480 432	5 480 432	
Årets resultat					-2 007 553
Vid årets slut	8 315 429	1 282 339	7 752 819	4 091 429	-2 007 553

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 283 997
Årets resultat	-2 007 553
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 673 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 480 432
Summa	2 083 877

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 2 083 877

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 548 991	14 529 830
Övriga rörelseintäkter	Not 3	294 295	363 751
Summa rörelseintäkter		14 843 286	14 893 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 473 162	-8 358 884
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 094 068	-2 044 564
Personalkostnader	Not 6	-306 350	-276 409
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 923 322	-1 916 477
Summa rörelsekostnader		-15 796 902	-12 596 335
Rörelseresultat		-953 616	2 297 246
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	34 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 837	12 805
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 065 773	-1 162 840
Summa finansiella poster		-1 053 936	-1 115 476
Resultat efter finansiella poster		-2 007 553	1 181 770
Årets resultat		-2 007 553	1 181 770

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	79 843 231	79 712 951
Summa materiella anläggningstillgångar		79 843 231	79 712 951
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	360 000	360 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		360 000	360 000
Summa anläggningstillgångar		80 203 231	80 072 951
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	4 436	448
Övriga fordringar	Not 14	678 437	165 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	876 322	830 479
Summa kortfristiga fordringar		1 559 195	995 964
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 973 762	7 644 785
Summa kassa och bank		3 973 762	7 644 785
Summa omsättningstillgångar		5 532 957	8 640 749
Summa tillgångar		85 736 188	88 713 700

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	9 597 768	9 597 768	
Fond för yttre underhåll	7 752 819	7 560 251	
Summa bundet eget kapital	17 350 587	17 158 019	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 091 429	3 102 227	
Årets resultat	-2 007 553	1 181 770	
Summa fritt eget kapital	2 083 877	4 283 997	
Summa eget kapital	19 434 464	21 442 016	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	49 137 402	63 809 014
Summa långfristiga skulder		49 137 402	63 809 014
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 572 782	830 552
Leverantörsskulder	Not 18	106 080	74 283
Skatteskulder	Not 19	61 612	41 774
Övriga skulder	Not 20	658	74 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 423 190	2 441 224
Summa kortfristiga skulder		17 164 322	3 462 669
Summa eget kapital och skulder	85 736 188	88 713 700	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den del av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas från och med 2020 som en kortfristig skuld.

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 inkl std förbättringar 73 år	Linjär	73/2062
Nya garage o p-platser	Linjär	40/2051
Balkongpartier och fönsterdörrar	Linjär	30/2043
Dörrbyte loftgångar	Linjär	30/2044
Portkod	Linjär	10/2024
Lekplatser	Linjär	10/2022
Diverse markarbeten	Linjär	15/2027
Carportar	Linjär	20/2038
Solcellsanläggningar	Linjär	25/2045

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 202 888	11 206 026
Hyror, lokaler	353 887	350 206
Hyror, garage	348 600	347 700
Hyror, p-platser	431 540	423 980
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-204	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 800	-8 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 000	-5 945
Bränsleavgifter, bostäder	2 218 080	2 213 838
Elavgifter	3 000	2 625
Summa nettoomsättning	14 548 991	14 529 830

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	20 693	22 200
Övriga ersättningar	57 652	60 722
Fakturerade kostnader	2 880	1 080
Övriga sidointäkter	0	73 132
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-14
Övriga rörelseintäkter	196 048	84 047
Försäkringsersättningar	17 027	122 584
Summa övriga rörelseintäkter	294 295	363 751

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-5 480 432	-2 364 106
Reparationer	-586 454	-488 165
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-432 830	-420 350
Försäkringspremier	-251 422	-247 338
Kabel- och digital-TV	-250 123	-246 757
Återbäring från Riksbyggen	0	21 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 125	-1 090
Obligatoriska besiktningar	-193 414	-300 086
Bevakningskostnader	-192 131	-176 786
Snö- och halkbekämpning	-36 766	-133 340
Förbrukningsinventarier	-44 193	-70 054
Fordons- och maskinkostnader	-470	-4 301
Vatten	-418 298	-405 514
Fastighetsel	-627 447	-608 271
Uppvärmning	-2 265 778	-2 196 534
Sophantering och återvinning	-420 404	-452 124
Förvaltningsarvode drift	-270 874	-265 367
Summa driftskostnader	-11 473 162	-8 358 884

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 858 653	-1 820 092
IT-kostnader	-31 427	-27 126
Arvode, yrkesrevisor	-18 125	-9 437
Övriga förvaltningskostnader	-23 380	-44 790
Kreditupplysningar	-8 370	-7 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-44 646	-47 640
Kontorsmateriel	-32 601	-29 791
Telefon och porto	-27 411	-19 716
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-688	-192
Tidskrifter och facklitteratur	0	-1 131
Medlems- och föreningsavgifter	-19 200	-19 200
Bankkostnader	-4 225	-3 785
Övriga externa kostnader	-25 343	-14 540
Summa övriga externa kostnader	-2 094 068	-2 044 564

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-34 013	-22 482
Styrelsearvoden	-133 600	-76 825
Sammanträdesarvoden	0	-51 976
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-98 252	-77 874
Övriga kostnadsersättningar	-2 980	-4 831
Pensionskostnader	0	-99
Sociala kostnader	-37 505	-42 322
Summa personalkostnader	-306 350	-276 409

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 153 921	-1 153 921
Avskrivning Markanläggningar	-250 968	-250 968
Avskrivning Markinventarier	-40 000	-40 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-478 434	-471 589
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 923 322	-1 916 477

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	34 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	34 560

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 556	12 660
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	281	145
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 837	12 805

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 065 330	-1 160 974
Övriga räntekostnader	-64	-33
Övriga finansiella kostnader	-379	-1 833
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 065 773	-1 162 840

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	84 717 000	84 717 000
Mark	11 536 500	11 536 500
Anslutningsavgifter	1 129 450	1 129 450
Tillkommande utgifter	18 913 503	18 913 503
Markanläggning	4 880 550	4 880 550
Markinventarier	400 000	400 000
	121 577 003	121 577 003
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter; solcellsanläggningar	2 053 603	
	2 053 603	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	123 630 606	121 577 003
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-35 118 996	-33 965 076
Anslutningsavgifter	-1 129 450	-1 129 450
Tillkommande utgifter	-4 694 866	-4 223 277
Markanläggningar	-640 740	-389 773
Markinventarier	-280 000	-240 000
	-41 864 052	-39 947 576
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 153 921	-1 153 921
Årets avskrivning anslutningsavgifter		0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-478 434	-471 589
Årets avskrivning markanläggningar	-250 968	-250 968
Årets avskrivning markinventarier	-40 000	-40 000
	-1 923 322	-1 916 478
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-43 787 374	-41 864 054
Restvärde enligt plan vid årets slut	79 843 231	79 712 951
Varav		
Byggnader	48 444 083	49 598 004
Mark	11 536 500	11 536 500
Tillkommande utgifter	15 793 806	14 218 637
Markanläggningar	3 988 842	4 239 810
Markinventarier	80 000	120 000



Totalt taxeringsvärde	147 987 000	147 987 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 118 000</i>	<i>109 118 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 869 000</i>	<i>38 869 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
720 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	360 000	360 000
Summa andra långfristiga fordringar	360 000	360 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 436	-240
Kundfordringar	0	688
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 436	448

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	165 037	165 037
Andra kortfristiga fordringar	513 400	0
Summa övriga fordringar	678 437	165 037

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	293 152	251 422
Förutbetalda driftkostnader	47 876	45 101
Förutbetalt förvaltningsarvode	464 866	463 750
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 738	62 538
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	388	1 273
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 301	6 394
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	876 322	830 479



Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	5 500	4 982
Bankmedel	2 763 929	3 952 723
Transaktionskonto	1 204 333	3 687 080
Summa kassa och bank	3 973 762	7 644 785

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	63 710 184	64 639 566
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-830 552	-830 552
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 742 230	
Långfristig skuld vid årets slut	49 137 402	63 809 014

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,39%	2021-06-23	13 742 230,00	0,00	0,00	13 742 230,00
SWEDBANK	3,73%	2022-08-25	5 565 000,00	0,00	60 000,00	5 505 000,00
SWEDBANK	1,49%	2022-10-25	5 704 000,00	0,00	56 000,00	5 648 000,00
SWEDBANK	1,62%	2023-02-24	8 150 000,00	0,00	100 000,00	8 050 000,00
SWEDBANK	1,68%	2024-12-20	8 825 000,00	0,00	102 000,00	8 723 000,00
SWEDBANK	0,96%	2025-09-25	4 700 000,00	0,00	100 000,00	4 575 000,00
SWEDBANK	2,06%	2026-09-25	3 809 626,00	0,00	129 000,00	3 648 376,00
SWEDBANK	0,96%	2026-09-25	4 975 000,00	0,00	0,00	4 975 000,00
SWEDBANK	1,23%	2029-09-25	2 994 433,00	0,00	166 320,00	2 786 533,00
SWEDBANK	1,31%	2030-08-23	6 174 277,00	0,00	117 232,00	6 057 045,00
Summa			64 639 566,00	0,00	830 552,00	63 710 184,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som en kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 830 552 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 32 526 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld 16 710 232 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	61 766	74 283
Ej reskontraförda leverantörsskulder	44 314	0
Summa leverantörsskulder	106 080	74 283

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	61 612	41 774
Summa skatteskulder	61 612	41 774

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	-60 209	0
Medlemmarnas reparationsfonder	48 525	67 296
Skuld sociala avgifter och skatter	4 638	4 415
Clearing	7 704	3 125
Summa övriga skulder	658	74 836

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	44 890	41 683
Upplupna räntekostnader	153 077	169 372
Upplupna driftskostnader	0	28 385
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 878
Upplupna elkostnader	157 885	154 766
Upplupna vattenavgifter	105 257	103 177
Upplupna värmekostnader	570 141	558 876
Upplupna revisionsarvoden	18 750	10 000
Upplupna styrelsearvoden	149 632	132 664
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 857	105 013
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 179 701	1 129 411
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 423 190	2 441 224

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	97 759 600	97 759 600
Varav eget förvar	-8 382 100	-8 382 100
Ställt till banken	89 377 500	89 377 500

Eventualförpliktelser

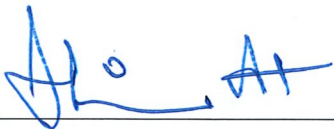
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


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

Styrelsens underskrifter


Västerås 29 april 2021
Ort och datum


Håkan Ax


Johnny Johansson


Lennart Boväng

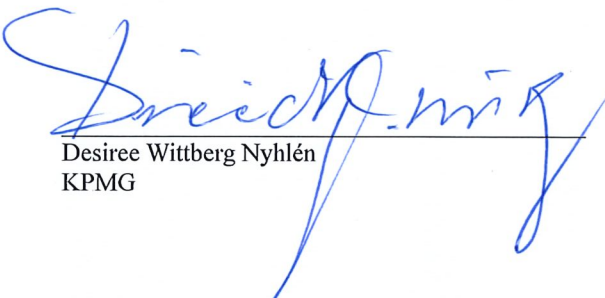

Stig-Erik Steen

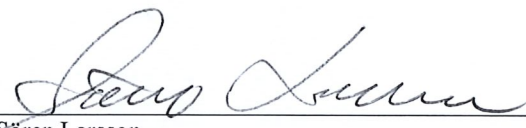

Anders Thunström


Lars-Olof Andersson


Monica Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 maj 2021


Desiree Wittberg Nyhlén
KPMG


Sören Larsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf ASEA-stan, org. nr 716412-1514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf ASEA-stan 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 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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 huruvida 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 besluten 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 åsidosättning 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 2020. 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf ASEA-stan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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 fortlöpa 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 trygghande 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgar.

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

Västerås den

4 maj 2021

KPMG AB

Desiree Nyhlén Wittberg
Auktoriserad revisör

Sören Larsson
Förtroendevald revisör

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler 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 företagens kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler 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 Asea-Stan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Asea-Stan i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

