
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Västeråshus nr 15
Org nr: 778000-5018



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus 15

Tid: **Tisdagen den 25 maj 2021 kl 19:00**

Lokal: **Grillplatsen mellan Blomstergatan 8 och Blomstergatan 10.**

- 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.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråhus nr 15
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-21. Nuvarande stadgar registrerades 2016-01-18. Föreningen har inget skattemässigt underskottsavdrag.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst beroende på högre underhållskostnader och fler reparationer.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är utformad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 359% till 142%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 359% till 142%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 373 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 918 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blåklockan 1, Vårlöken 5 och Vårlöken 6 i Västerås kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 245 lägenheter uppförda, samt 7 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adresser är Blomstergatan 2-10 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	Summa
46	147	53	246

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
7	88	91

Total tomtarea	15 285 m ²
Bostäder bostadsrätt	13 151 m ²
Total bostadsarea	13 151 m ²
Lokaler hyresrätt	354 m ²
Total lokalarea	354 m ²

Årets taxeringsvärde	87 923 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	87 923 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal


Verksamhet	Yta m ²
Bilvård	134

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,35 % 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
HJT	Fastighetsskötsel och lokalvård
Nokas	Bevaknings- och störningsjour
Kone AB	Hisservice
Com Hem	Kabel-TV, bredband, telefoni
Mälarenergi AB	Energitjänster med komfortavtal
Aros Brand	Brandsäkerhet
Lundkvist lås	Nyckelhantering
Ragnsells	Sophantering
Tele 2	IT (Mast) 

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Samordnad Fastighetsskötsel 1 Västerås tillsammans med Riksbyggens Brf Västeråshus 11 och Brf Siggesborg. Föreningens andel är 22 procent. Samfälligheten handlar upp gemensam inre och yttre fastighetsskötsel samt lokalvård.

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 837 tkr och planerat underhåll för 902 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.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 150 609 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 020 tkr (381 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 511 tkr (343 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. *hw*

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte och badrumsrenovering	1997	23 195 tkr
Utbyte av fönster, lägenhetsdörrar och entrepartier	2004	6 000 tkr
Ombyggnad av tryckstegringslokal till tvättstuga	2006	675 tkr
Ombyggnad av transformatorstation till föreningslokal	2007	750 tkr
Friköp av föreningens tre tomträtter	2009	16 017 tkr
Installation av LAN-nät	2009	Bekostades av Tele2
Ombyggnad av samtliga balkonger	2010	16 850 tkr
Ombyggnad av uteplatser	2012	1 040 tkr
Installation av Com Hem uttag	2014	Bekostades av Com Hem AB
Förbättring av garage och P-platser	2016	344 tkr
Underhåll av gemensamma utrymmen	2016	695 tkr
Ombyggnad av föreningslokal	2017	827 tkr
Ombyggnad takavvattning och dagvattenanläggning	2017	982 tkr

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Lokaler	19 075
Gemensamma utrymmen	73 986
Installationer	81 975
Huskropp utvändigt	727 277

Årets underhåll och förbättringar avser utbyte av tvättutrustning, ombyggnad av dagvattenanläggning och underhåll av markytor. *mw*

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Gren	Sekreterare	2022
Hans Nilsson	Ordförande	2021
Anders Flink	Vice ordförande	2022
Jan Rapp	Ledamot	2021
Jane Ögren	Ledamot	2021
Ulla Granlund	Ledamot	2022
Jill Sohlberg	Ledamot Riksbyggen	Väljs av Riksbyggen.

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Kemdal	Suppleant	2022
Kaj Ewert	Suppleant	2021
Stefan Sundberg	Suppleant	2022
Ravin Akrawi	Suppleant Riksbyggen	Väljs av Riksbyggen.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	Revisor	2021
Mark Mirmasomi	Förtroendevald revisor	2021
Monica Olsson	Revisorssuppleant	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Andersson	2021
Magnus Donnerfors	2021
Monica Lundmark	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 300 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 39 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 308 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 3 %. Bränsleavgiften höjdes med 5 %.

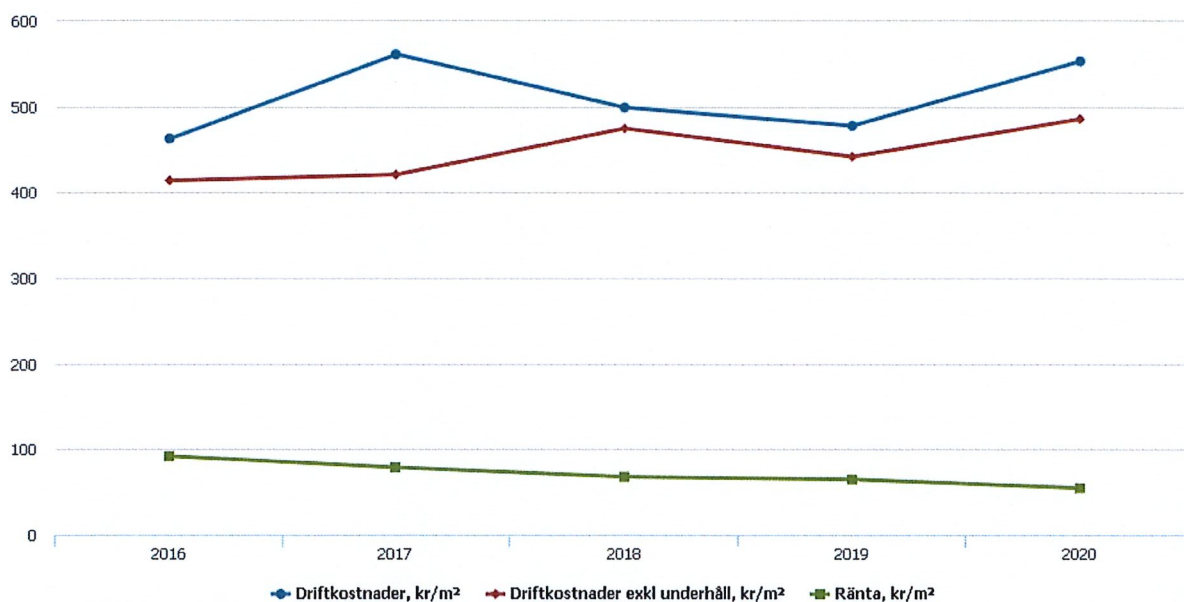
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 614 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.) *mw*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	10 791	10 462	10 222	10 046	9 901
Resultat efter finansiella poster	545	991	435	-541	452
Resultat exklusive avskrivningar	1 918	2 364	1 803	736	1 722
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 592	-2 314	-2 708	-414	572
Balansomslutning	57 054	56 949	56 371	56 569	57 557
Soliditet %	21	20	19	18	18
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	142				
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	362	359	262	208	388
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	614	596	581	571	560
Bränsletillägg, kr/m ²	156	152	148	146	143
Driftkostnader, kr/m ²	553	478	499	561	463
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	486	442	475	421	414
Ränta, kr/m ²	55	65	68	79	92
Underhållsfond, kr/m ²	1 049	806	472	162	217
Lån, kr/m ²	3 214	3 258	3 299	3 341	3 381



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	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	471 050	0	0	10 558 197	-588 069	991 042
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					991 042	-991 042
Reservering underhållsfond				4 511 000	-4 511 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-902 313	902 313	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						544 948
Vid årets slut	471 050	0	0	14 166 884	-3 205 714	544 948

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	402 974
Årets resultat	544 948
Årets fondavsättning	-4 511 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	902 313
Summa	-2 660 765

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 660 765**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2020-01-01		2019-01-01	
	2020-12-31		2019-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	10 791 017	10 462 941	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	415 403	265 743	
Summa rörelseintäkter		11 206 420	10 728 684	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-7 466 459	-6 457 992	
Övriga externa kostnader	Not 5	-704 115	-783 126	
Personalkostnader	Not 6	-375 499	-292 779	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 373 099	-1 373 099	
Summa rörelsekostnader		-9 919 172	-8 906 996	
Rörelseresultat		1 287 248	1 821 689	
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	35 328	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 736	9 450	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-750 036	-875 424	
Summa finansiella poster		-742 300	-830 646	
Resultat efter finansiella poster		544 948	991 042	
Årets resultat		544 948	991 042	

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	48 182 193	49 555 292
Summa materiella anläggningstillgångar		48 182 193	49 555 292
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	368 000	368 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		368 000	368 000
Summa anläggningstillgångar		48 550 193	49 923 292
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 823	15 383
Övriga fordringar	Not 12	1 158 053	934 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	686 669	383 218
Summa kortfristiga fordringar		1 848 545	1 332 800
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 655 856	5 693 359
Summa kassa och bank		6 655 856	5 693 359
Summa omsättningstillgångar		8 504 401	7 026 159
Summa tillgångar		57 054 594	56 949 451

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	471 050	471 050
Fond för yttre underhåll	14 166 884	10 558 197
Summa bundet eget kapital	14 637 934	11 029 247
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 205 713	-588 069
Årets resultat	544 948	991 042
Summa fritt eget kapital	-2 660 765	402 974
Summa eget kapital	11 977 168	11 432 220
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	39 078 335
Summa långfristiga skulder		39 078 335
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 329 192
Leverantörsskulder		229 100
Övriga skulder	Not 15	137 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 303 273
Summa kortfristiga skulder		5 999 091
Summa eget kapital och skulder	57 054 594	56 949 451 <i>im</i>

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 delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som 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	Linjär	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	20 - 50
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. *hw*

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	8 069 376	7 834 668
Hyror, bostäder	0	-613
Hyror, lokaler	253 639	229 747
Hyror, garage	298 836	287 886
Hyror, p-platser	245 245	237 608
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-58 723	-55 263
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-40 832	-39 207
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 844	-25 301
Rabatter	0	-3 192
Bränsleavgifter, bostäder	2 056 320	1 996 608
Summa nettoomsättning	10 791 017	10 462 941

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	57 251	2 220
Övriga avgifter	2 200	0
Övriga ersättningar	56 670	69 722
Fakturerade kostnader	1 080	5 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-2
Övriga rörelseintäkter	31 071	132 944
Försäkringsersättningar	267 128	55 459
Summa övriga rörelseintäkter	415 403	265 743 <i>W</i>

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-902 313	-493 008
Reparationer	-836 816	-469 376
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-294 030	-294 120
Försäkringspremier	-157 262	-155 535
Kabel- och digital-TV	-418 118	-418 216
Återbäring från Riksbyggen	0	6 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 369	-13 098
Serviceavtal	-142 725	-2 925
Sotning	0	-7 069
Obligatoriska besiktningar	-82 768	-117 178
Bevakningskostnader	-35 608	-44 418
Förbrukningsinventarier	-126 119	-90 937
Vatten	-292 373	-308 589
Fastighetsel	-315 316	-372 105
Uppvärmning	-2 306 499	-2 020 745
Sophantering och återvinning	-333 763	-323 829
Förvaltningsarvode drift	-1 207 380	-1 333 443
Summa driftskostnader	-7 466 459	-6 457 992 <i>hw</i>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-455 503	-453 752
Lokalkostnader	-34 060	-33 540
Resekostnader	0	-359
IT-kostnader	-12 400	-10 235
Arvode, yrkesrevisor	-18 500	-11 750
Övriga förvaltningskostnader	-43 844	-120 031
Kreditupplysningar	-18 956	-12 161
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-53 562	-46 281
Kontorsmateriel	-8 547	-27 447
Telefon och porto	-29 699	-36 634
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Medlems- och föreningsavgifter	-19 680	-19 680
Bankkostnader	-1 685	-1 925
Advokat och rättegångskostnader	-5 717	0
Övriga externa kostnader	-1 960	-9 332
Summa övriga externa kostnader	-704 115	-783 126

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-161 432	-102 900
Sammanträdesarvoden	-101 404	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-68 209	-44 019
Övriga kostnadsersättningar	-2 836	-10 560
Sociala kostnader	-41 619	-64 300
Summa personalkostnader	-375 499	-292 779

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-46 571	-46 571
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 326 528	-1 326 528
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 373 099	-1 373 099

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	35 328
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	35 328

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 611	8 683
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	125	767
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 736	9 450 <i>ww</i>

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 942 700	10 942 700
Mark	16 532 885	16 532 885
Tillkommande utgifter	52 074 206	52 074 206
Markanläggning	931 421	931 421
	80 481 212	80 481 212
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
Markinventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 481 212	80 481 212
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 942 700	-10 942 700
Tillkommande utgifter	-19 831 236	-18 504 708
Markanläggningar	-151 984	-105 412
	-30 925 920	-29 552 820
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 326 528	-1 326 528
Årets avskrivning markanläggningar	-46 571	-46 571
	-1 373 099	-1 373 099
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 299 019	-30 925 919
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 182 193	49 555 292
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	16 532 885	16 532 885
Tillkommande utgifter	30 916 442	32 242 970
Markanläggningar	732 866	779 437
Taxeringsvärden		
Bostäder	83 600 000	83 600 000
Lokaler	4 323 000	4 323 000
Totalt taxeringsvärde	87 923 000	87 923 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 411 000</i>	<i>60 411 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 512 000</i>	<i>27 512 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	368 000	368 000
Summa andra långfristiga fordringar	368 000	368 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	180 607	180 607
Skattekonto	977 446	753 592
Summa övriga fordringar	1 158 053	934 199

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	181 612	156 762
Förutbetalda driftkostnader	5 641	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	113 876	113 542
Förutbetald kabel-tv-avgift	103 539	104 399
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	273 421	0
Förutbetalda hyreskostnader	8 580	8 515
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	686 669	383 218

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	43 407 527	43 996 059
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-678 532	-438 532
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 650 660	
Långfristig skuld vid årets slut	39 078 335	43 557 527 <i>mw</i>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,80%	2021-03-01	767 125,00	0,00	8 500,00	758 625,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-12-01	3 068 500,00	0,00	34 000,00	3 034 500,00
STADSHYPOTEK	0,80%	2021-03-04	767 125,00	0,00	8 500,00	758 625,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2022-12-01	1 447 205,00	0,00	15 436,00	1 431 769,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2023-12-01	3 068 500,00	0,00	34 000,00	3 034 500,00
SWEDBANK	2,24%	2021-03-28	4 140 000,00	-4 050 000,00	90 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-09-01	2 156 410,00	0,00	23 000,00	2 133 410,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-09-01	3 602 749,00	0,00	38 844,00	3 563 905,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-03-01	2 872 000,00	0,00	32 000,00	2 840 000,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2023-09-30	0,00	2 025 000,00	30 000,00	1 995 000,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2023-09-30	0,00	2 025 000,00	30 000,00	1 995 000,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-12-01	5 321 471,00	0,00	59 292,00	5 262 179,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2024-03-01	3 845 400,00	0,00	40 800,00	3 804 600,00
STADSHYPOTEK	2,46%	2025-03-01	3 835 625,00	0,00	42 500,00	3 793 125,00
STADSHYPOTEK	2,24%	2026-03-30	5 498 400,00	0,00	63 200,00	5 435 200,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2028-03-01	3 605 549,00	0,00	38 460,00	3 567 089,00
Summa			43 996 059,00	0,00	588 532,00	43 407 527,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 3 st lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 678 532 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 30 076 046 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 002 289 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	119 850	130 242
Skuld för moms	0	4 000
Avräkning hyror och avgifter	2 498	2 498
Clearing	15 179	-700
Summa övriga skulder	137 527	136 040

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	62 700	58 203
Upplupna räntekostnader	49 244	49 157
Upplupna revisionsarvoden	18 000	16 875
Upplupna styrelsearvoden	208 800	138 019
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 631	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	14 077
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 486	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	956 412	918 034
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 303 273	1 194 365

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	50 493 000	50 493 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Västerås 2021-02-23

Ort och datum

Barbro Gren

Barbro Gren

Hans Nilsson

Hans Nilsson

Jane Ögren

Jane Ögren

Anders Flink

Anders Flink

Ulla Granlund

Ulla Granlund

Jan Rapp

Jan Rapp

Jill Sohlberg

Jill Sohlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-12

Helene Majjgren

Helene Majjgren
BoRevision AB

Mark Mirasomi

Mark Mirasomi
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15, org.nr. 778000-5018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15 för räkenskapsåret 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej vald av föreningsstämman utan utsedd av styrelsen att utföra revisionen.

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 uppger, 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Västeråhus nr 15 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 12 / 3 2021


Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Mark Mirasomi
Av föreningen vald revisor