
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Västeråshus 8
Org nr: 716412-1597



KALLELSE OCH DAGORDNING enl stadgarnas § 59

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 8

Tisdagen den 3 november 2020 kl 19:00

Lokal: Bistron på Riksbyggens kontor, Varmvalsvägen 13

- 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. *(ordförandeuppdraget väljs på 1 år)*
- p) Val av styrelseledamot på 2 år. I tur att avgå är ordinarie ledamoten Erik Sundling.
Val av suppleant på 1 år. I tur att avgå är Karin Lövstrand.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor samt 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.
- 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.

Medlemsvinst

Brf Västeråhus 8 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 0 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning på grund av rådande coronavirus.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västeråshus 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 1980-07-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-23.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är 705 tkr sämre än föregående år. Förändringen beror främst på högre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 1146% till 962%.

I resultatet ingår avskrivningar med 181 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -169 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tändstiftet 1 i Västerås kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter och 1 lokal uppförd. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Haga Parksgatan 8 A-E i Västerås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	6
4 rum och kök	3
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	9
Antal p-platser	19

Total tomtarea	3 377 m ²
Total bostadsarea	1 641 m ²
Total lokalarea	171 m ²

Årets taxeringsvärde	13 188 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 188 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Pro Haga Malmaberg	45	2020-07-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,75 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Västerås 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Gräsklippning, snöröjning och sandupptagning	Västmanlands fastighetsskötsel
Kabel-TV	Bredbandsbolaget
El	Vattenfall AB
Parkeringsövervakning	Svensk bevakningstjänst
Stadsnät och bredband	Mälarenergi

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 112 tkr och planerat underhåll för 668 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan som är upprättad av styrelsen uppdaterades senast 2014 och visar på ett underhållsbehov på cirka 247 tkr per år för de närmaste 20 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 244 tkr.

Investeringar

Under våren/sommaren 2009 har föreningen genomfört byte av liggande avloppsstammar. Den totala utgiften för denna entreprenad slutade på 854 tkr. Entreprenaden påbörjades under juni och slutbesiktades i oktober 2009. Entreprenaden finansierades i sin helhet med egna medel. Utgiften för de nya avloppsstammarna har aktiverats under räkenskapsåret 2009/2010 och skrivs av enligt en 40-årig linjär avskrivningsplan.

Under 2012/2013 har föreningen investerat i utrustning till medlemmarnas gemensamma gymlokal till en kostnad av 26 tkr. Denna skrivs av på 5 år, rak avskrivning. Under 2013/2014 har föreningen investerat i ett löpband till gymlokalen till en kostnad av 14 tkr. Denna investering skrivs av på 5 år, rak avskrivning. År 2015/2016 har ytterligare investeringar i gymmet gjorts till en kostnad på 44 tkr som skrivs av på 5 år. Under 2019/2020 har föreningen investerat i 2 st elladdnings p-platser till en kostnad av 68 tkr. Dessa skrivs av på 5 år, rak avskrivning.



Ombyggnation

1991/1992 - Byte av fönster. 2000/2001 - Markledningar för dagvatten och dränering, elkablar till motorvärmare, anläggning av 4 p-platser, montering av parkeringsräcken, asfaltering av gårdsytor och p-platser samt bredbandsinstallation. En totalrenovering av taket genomfördes år 2005. 2009/2010 genomfördes byte av liggande avloppsstammar. 2010/2011 byttes samtliga entrédörrar och källardörrar och alla trapphus målades om. En totalrenovering av elsystemet i byggnaden genomfördes år 2019/2020.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte värmecentral	2011/2012	inkl stamventiler och termostater
Byte garageportar	2012/2013	
Gymmet	2012/2013	uppfräschning
Lokalen	2013/2014	
Målning av garage	2014/2015	
Stamrensning	2015/2016	
Byte av tvättmaskin	2018/2019	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
El	641
Statuskontroll yttertak	27

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Börje Lindblom	Ordförande	2021
Erik Sundling	Sekreterare	2020
Marcus Vintén	Vice ordförande	2021
Lena Wiséen Bergström	Ledamot RB	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Lövstrand	Suppleant	2020
Monica Lindgren	Suppleant RB	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Mikael Höglund	Förtroendevald revisor
Ernst & Young	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Sara Höglund

Valberedning

Christina Vauhkola

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om sänka årsavgiften med 9,0 % i och med att juli månad 2020 blir avgiftsfri.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m²/år.

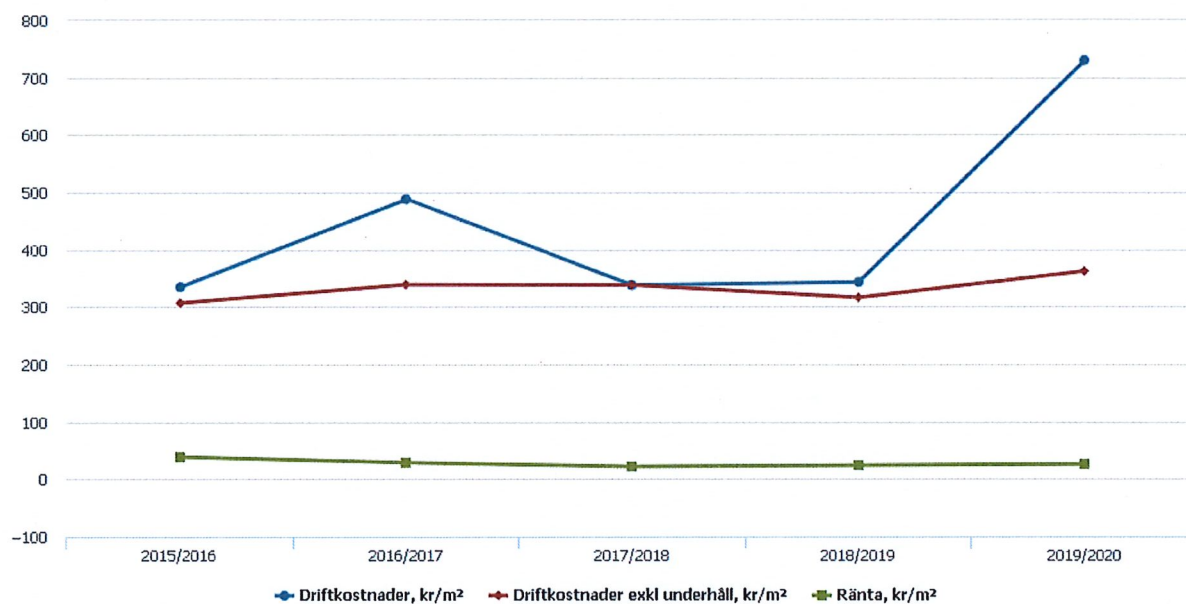
Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 360	1 359	1 359	1 265	1 252
Resultat efter finansiella poster	-351	355	365	-26	228
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-414	289	337	-44	193
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	135	132	130	127	124
Balansomslutning	6 206	6 603	6 340	5 991	6 631
Soliditet %	51	53	44	47	42
Likviditet %	962	1 146	895	855	1 343
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	683	683	683	683	683
Bränsletillägg, kr/m ²	98	98	98	98	95
Driftkostnader, kr/m ²	730	343	338	488	335
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	362	316	338	339	307
Ränta, kr/m ²	26	24	22	29	39
Underhållsfond, kr/m ²	649	882	776	646	668
Lån, kr/m ²	1 567	1 604	1 641	1 661	2 002



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	157 988	1 598 841	1 391 157	354 811
Disposition enl. årsstämmobeslut			354 811	-354 811
Reservering underhållsfond		244 494	-244 494	
Ianspråktagande av underhållsfond		-668 165	668 165	
Årets resultat				-350 625
Vid årets slut	157 988	1 175 170	2 169 639	-350 625

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 745 968
Årets resultat	-350 625
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-244 494
Årets ianspråktagande av underhållsfond	668 165
Summa	1 819 014

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 819 014
--	------------------

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

AS

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 359 544	1 359 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 707	1 820
Summa rörelseintäkter		1 362 251	1 361 264
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 323 396	-621 017
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 300	-129 417
Personalkostnader	Not 6	-53 629	-42 046
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-181 322	-174 573
Summa rörelsekostnader		-1 671 647	-967 053
Rörelseresultat		-309 396	394 211
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	96
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 199	5 512
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-46 427	-45 008
Summa finansiella poster		-41 228	-39 400
Resultat efter finansiella poster		-350 625	354 811
Årets resultat		-350 625	354 811

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 492 509	3 597 452
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	8 879
Summa materiella anläggningstillgångar		3 492 509	3 606 331
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		3 493 509	3 607 331
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	103 216	95 424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	31 188	14 856
Summa kortfristiga fordringar		134 404	110 280
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 577 729	2 885 509
Summa kassa och bank		2 577 729	2 885 509
Summa omsättningstillgångar		2 712 133	2 995 789
Summa tillgångar		6 205 642	6 603 121



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		157 988	157 988
Fond för yttre underhåll		1 175 170	1 598 841
Summa bundet eget kapital		1 333 158	1 756 829
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 169 639	1 391 157
Årets resultat		-350 625	354 811
Summa fritt eget kapital		1 819 014	1 745 968
Summa eget kapital		3 152 172	3 502 797
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 771 645	2 838 897
Summa långfristiga skulder		2 771 645	2 838 897
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	67 252	67 252
Leverantörsskulder	Not 18	45 215	9 684
Skatteskulder	Not 19	38 056	16 734
Övriga skulder	Not 20	17 898	20 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	113 403	147 612
Summa kortfristiga skulder		281 825	261 427
Summa eget kapital och skulder		6 205 642	6 603 121



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkta 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	40
Bredbandsinstallation	Linjär	10
Liggande avloppsstammar	Linjär	40
Gymtrustning	Linjär	5
Löpband till gym	Linjär	5
Gymtrustning	Linjär	5
Cykelgarage	Linjär	30
2 st Elladdnings p-platser	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 119 276	1 119 276
Hyrer, lokaler	23 772	23 772
Hyrer, garage	33 372	33 372
Hyrer, p-platser	24 124	22 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 224	0
Bränsleavgifter, bostäder	160 224	160 224
Summa nettoomsättning	1 359 544	1 359 444

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	1 628	1 820
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	1 080	0
Summa övriga rörelseintäkter	2 707	1 820

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-668 165	-47 975
Reparationer	-112 347	-19 397
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-21 322	-16 206
Försäkringspremier	-16 793	-15 853
Kabel- och digital-TV	-30 932	-30 932
Återbäring från Riksbyggen	0	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 656	0
Obligatoriska besiktningar	-12 469	-20 000
Bevakningskostnader	-5 200	-3 668
Snö- och halkbekämpning	-17 225	-48 576
Förbrukningsinventarier	-1 760	-6 264
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 081
Vatten	-56 881	-55 187
Fastighetsel	-40 214	-33 457
Uppvärmning	-206 957	-210 088
Sophantering och återvinning	-53 102	-50 564
Förvaltningsarvode drift	-76 372	-61 770
Summa driftkostnader	-1 323 396	-621 017

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-61 544	-60 416
Arvode, yrkesrevisorer	-13 025	-12 363
Övriga förvaltningskostnader	-9 702	-13 550
Kreditupplysningar	0	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 284	-455
Kontorsmateriel	-4 382	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 920	-1 920
Konsultarvoden	-4 250	-26 563
Bankkostnader	-2 400	-2 400
Övriga externa kostnader	-12 792	-10 625
Summa övriga externa kostnader	-113 300	-129 417

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-5 734	0
Styrelsearvoden	-33 900	-26 475
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 150	-5 150
Pensionskostnader	-126	0
Sociala kostnader	-8 719	-10 421
Summa personalkostnader	-53 629	-42 046

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-122 004	-122 004
Avskrivning Markinventarier	-6 750	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-43 689	-43 689
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 879	-8 879
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-181 322	-174 573

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	96
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	96

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ränteintäkter	5 199	5 512
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 199	5 512

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-46 427	-43 983
Övriga finansiella kostnader	0	-1 025
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-46 427	-45 008



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 490 200	5 490 200
Mark	36 800	36 800
Tillkommande utgifter	1 524 116	1 524 116
Anslutningsavgifter	298 170	298 170
Markanläggning	591 072	591 072
	7 940 358	7 940 358
Årets anskaffningar		
Markinventarier	67 500	0
	67 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 007 858	7 940 358
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 173 182	-3 051 178
Anslutningsavgifter	-298 170	-298 170
Tillkommande utgifter	-280 481	-236 793
Markanläggningar	-591 072	-591 072
	-4 342 906	-4 177 213
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-122 004	-122 004
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-43 689	-43 689
Årets avskrivning markinventarier	-6 750	0
	-172 443	-165 693
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 515 349	-4 342 906
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 492 509	3 597 453
Varav		
Byggnader	2 195 013	2 317 018
Mark	36 800	36 800
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	1 199 946	1 243 635
Markinventarier	60 750	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	12 814 000	12 814 000
Lokaler	374 000	374 000
Totalt taxeringsvärde	13 188 000	13 188 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 487 000</i>	<i>9 487 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 701 000</i>	<i>3 701 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	91 830	91 830
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	91 830	91 830
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-82 951	-74 072
	-82 951	-74 072
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-8 879	-8 879
	-8 879	-8 879
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-91 830	-82 951
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-91 830	-82 951
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	8 879
Varav		
Inventarier och verktyg	0	8 879

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	1 000	1 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 000	1 000

2 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Fordringar hos anställda	5 592	0
Skattekonto	97 624	95 424
Summa övriga fordringar	103 216	95 424

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	8 501	8 293
Förutbetalda driftkostnader	1 009	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 115	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 563	6 563
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 188	14 856



Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	1 518 938	1 513 739
Transaktionskonto	1 058 791	1 371 770
Summa kassa och bank	2 577 729	2 885 509

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	2 838 897	2 906 149
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-67 252	-67 252
Långfristig skuld vid årets slut	2 771 645	2 838 897

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,42%	2022-01-30	757 013	0	15 852	741 161
STADSHYPOTEK	1,64%	2023-04-30	1 043 336	0	40 000	1 003 336
STADSHYPOTEK	1,73%	2024-01-30	1 105 800	0	11 400	1 094 400
Summa			2 906 149	0	67 252	2 838 897

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 67 252 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 269 008 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 502 637 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	45 215	9 684
Summa leverantörsskulder	45 215	9 684

Not 19 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	20	16 734
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	38 036	0
Summa skatteskulder	38 056	16 734



Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	17 898	19 305
Avräkning hyror och avgifter	0	840
Summa övriga skulder	17 898	20 145

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	6 775	6 936
Upplupna driftskostnader	5 874	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	44 931	0
Upplupna elkostnader	1 725	0
Upplupna vattenavgifter	4 697	9 091
Upplupna värmekostnader	9 654	25 708
Upplupna revisionsarvoden	13 000	12 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 592	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	21 155	86 777
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 403	147 612

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	6 097 000	6 097 000

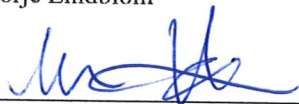


Styrelsens underskrifter

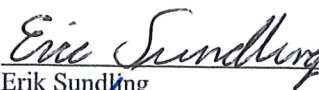
VÄSTERÅS 2020-09-16
Ort och datum



Börje Lindblom



Marcus Vintén



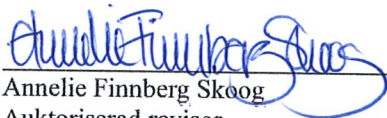
Erik Sundling



Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-09-23

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Michael Höglund
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Västeråhus nr 8, org.nr 716412-1597

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Västeråhus nr 8 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 30 juni 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 De auktoriserade revisorernas ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

AB

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättsförening Västerås nr 8 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 23/9- 2020

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor


Mikael Höglund
Förtroendevald revisor

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Västeråshus 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Västeråshus 8 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

