

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggens bostadsrättsförening
Västeråshus nr 15
Org nr: 7780005018



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 15

Tid: **Måndagen den 11 maj 2026 kl 19:00**

Lokal: **Föreningslokalen, Blåklockan**

- 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 föreningsmedlemmar anmälda ärenden
Hänskjuten fråga
- 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

RBF Västeråhus nr 15 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 1 900 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i RBF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för riksbyggens
bostadsrättsförening Västeråshus nr 15
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen 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 2025-01-14. Föreningen har inget skattemässigt underskottsavdrag.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år, främst beroende på värmeprojektet och att föreningen fick ta lån för underhållet.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 64% till 30%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 st lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 304 % till 231 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 402 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -11 536 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 Gallagher Proinova AB

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	46	
2 rum och kök	147	
3 rum och kök	53	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	7	
Antal garage	88	
Antal p-platser	91	

Total tomtarea 15 285 m²

Bostäder bostadsrätt 13 151 m²

Total bostadsarea 13 151 m²

Lokaler hyresrätt 1 733 m²

Total lokalarea 1 733 m²

Årets taxeringsvärde 137 048 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 101 920 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Bilvård		134
Pizzeria, Dilos AB		75

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,11 % 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
Samordnad Fastighetsskötsel 1	Fastighetsskötsel och lokalvård
Securitas Direct Sverige AB	Bevaknings- och störningsjour
Kone AB	Hisservice
Tele2	Kabel-TV, bredband, telefoni
Mälarenergi AB	Energitjänster med komfortavtal
Presto AB	Brandsäkerhet
Lundkvist lås	Nyckelhantering
Vafab	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 förvaltar 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 427 tkr och planerat underhåll för 13 824 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 168 860 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 959 tkr (367 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

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
relining	2023	4,5 mkr
Värmeprojekt	2024-2025	26 mkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	13 792 781
Markytor	31 241

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



Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ewa Kalén	Ordförande	2027
Carina Kemdal	Sekreterare	2027
Kenneth Elmertoft	Vice ordförande	2026
Amanda Wegemo	Ledamot	2026
Jane Ögren	Ledamot	2027
Linda Thelin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Lanninge	Suppleant	2026
Mikael Åhlén	Suppleant	2027
Hans Nilsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	Borevision AB	2026
Christoffer Adolfsson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gordana Purar	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sima Iskandar	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har värmeprojektet slutförts. I samband med projektets genomförande har styrelsen sett över lånens fördelning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 292 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 299 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-07-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 761 kr/m²/år.

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

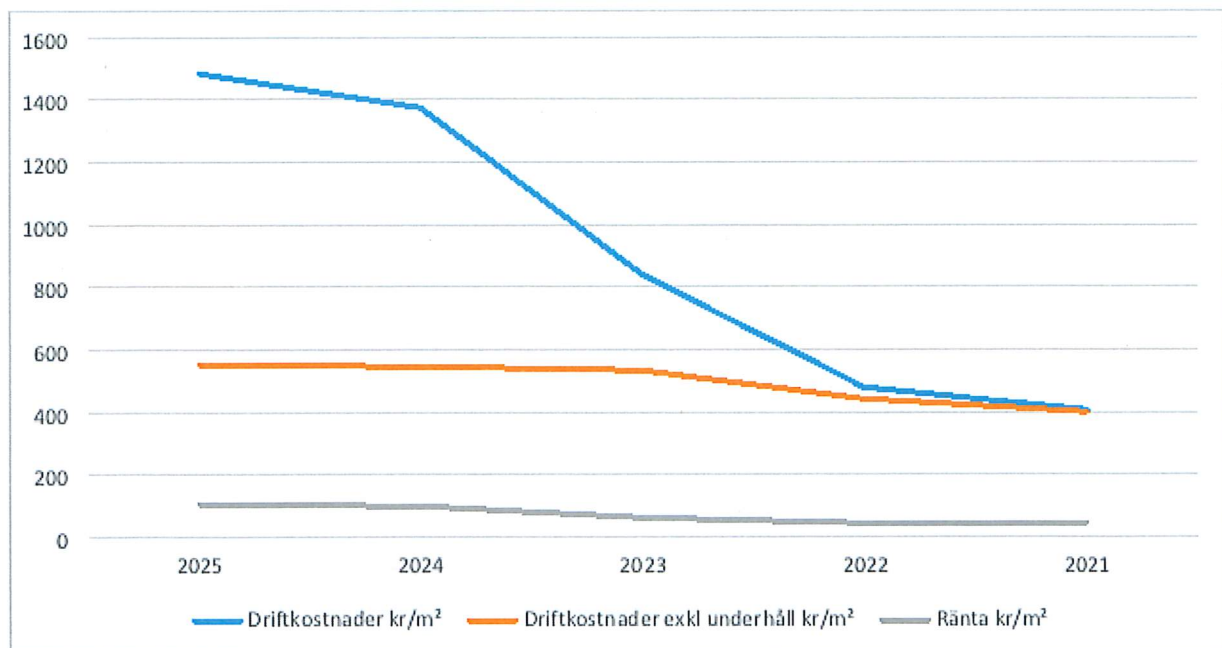
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	13 284	12 667	12 051	11 578	11 272
Rörelsens intäkter	13 519	12 867	12 320	11 800	11 479
Resultat efter finansiella poster*	-12 939	-11 600	-3 452	1 764	2 237
Årets resultat	-12 939	-11 600	-3 452	1 764	2 237
Resultat exkl avskrivningar	-11 536	-10 198	-2 050	3 144	3 610
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-12 222	-15 526	-7 009	-1 413	-1 058
Balansomslutning	48 732	52 982	54 486	57 990	58 694
Årets kassaflöde	-1 952	-500	-2 459	1 186	2 802
Soliditet %*	-25	2	23	28	24
Likviditet %	30	64	44	66	130
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	91	91	91	91
Avgifts- hyresbortfall %	1,0	0,9	1,0	1,0	0,9
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	928	893	851	819	796
Driftkostnader kr/kvm	1 480	1 372	837	475	404
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	552	546	533	439	397
Energikostnad kr/kvm*	257	243	224	212	195
Underhållsfond kr/kvm	201	1 084	1 552	1 528	1 258
Reservering till underhållsfond kr/kvm	46	358	333	306	314
Sparande kr/kvm*	154	141	166	247	250
Ränta kr/kvm	105	95	59	44	44
Skuldsättning kr/kvm*	3 938	3 312	2 685	2 726	2 871
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 457	3 749	3 039	3 085	3 249
Räntekänslighet %*	4,8	4,2	3,6	3,8	4,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

För att få en långsiktigt hållbar ekonomi har föreningen sett över ekonomin och där har man beslutat att höja avgiften återigen för 2026. Föreningen fick ta lån för att kunna bekosta värmeprojektet, vilket man påbörjade redan 2024.

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			16 135 665	-4 080 734	-11 599 734
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-11 599 734	11 599 734
Reservering underhållsfond				4 557 000	-4 557 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-13 824 023	13 824 023	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-12 938 625
Vid årets slut	471 050	0	0	6 868 642	-6 413 445	-12 938 625

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-15 680 468
Årets resultat	-12 938 625
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 557 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	13 824 023
Summa	-19 352 071

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 19 352 071**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 279 830	12 666 603
Övriga rörelseintäkter	Not 3	238 888	200 588
Summa rörelseintäkter		13 518 535	12 867 191
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-21 984 035	-20 384 587
Övriga externa kostnader	Not 5	-925 901	-905 434
Personalkostnader	Not 6	-438 971	-520 095
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 402 139	-1 402 139
Summa rörelsekostnader		-24 751 046	-23 212 255
Rörelseresultat		-11 232 510	-10 345 063
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 793	164 821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 736 908	-1 419 491
Summa finansiella poster		-1 706 115	-1 254 670
Resultat efter finansiella poster		-12 938 625	-11 599 734
Årets resultat		-12 938 625	-11 599 734



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	41 316 697	42 689 796
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	341 193	370 232
Summa materiella anläggningstillgångar		41 657 890	43 060 029
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	368 000	368 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		368 000	368 000
Summa anläggningstillgångar		42 025 890	43 428 029
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 852	54 805
Övriga fordringar	Not 12	220 147	942 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	743 533	872 731
Summa kortfristiga fordringar		973 532	1 869 657
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 732 511	7 684 431
Summa kassa och bank		5 732 511	7 684 431
Summa omsättningstillgångar		6 706 044	9 554 088
Summa tillgångar		48 731 934	52 982 116



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	471 050	471 050	
Fond för yttre underhåll	6 868 641	16 135 665	
Summa bundet eget kapital	7 339 692	16 606 715	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-6 413 445	-4 080 734	
Årets resultat	-12 938 625	-11 599 734	
Summa fritt eget kapital	-19 352 071	-15 680 468	
Summa eget kapital	-12 012 379	926 247	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	43 220 700	37 202 392
Summa långfristiga skulder		43 220 700	37 202 392
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 395 542	12 099 357
Leverantörsskulder		351 679	1 362 126
Övriga skulder	Not 15	112 044	92 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 664 347	1 299 052
Summa kortfristiga skulder		17 523 612	14 853 478
Summa eget kapital och skulder		48 731 934	52 982 116



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-11 232 510	-10 345 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 402 139	1 402 139
	-9 830 371	-8 942 925
Erhållen ränta	6 277	164 821
Erlagd ränta	-1 698 484	-1 375 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-11 522 578	-10 153 802
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	920 640	-398 006
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-664 474	715 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 266 413	-9 835 999
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-696 132	-663 932
Upptagna lån	10 010 625	10 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 314 493	9 336 068
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 951 920	-499 931
Likvida medel vid årets början	7 684 431	8 184 362
Likvida medel vid årets slut	5 732 511	7 684 431
Kassa och Bank BR	5 732 511	7 684 431



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	20 - 50
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 005 564	9 533 625
Hyror, lokaler	280 900	303 528
Hyror, garage	408 022	348 624
Hyror, p-platser	369 037	288 849
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-23 948	-58 740
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-50 935	-28 963
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-53 729	-30 244
Bränsleavgifter, bostäder	2 202 256	2 211 708
Övriga avgifter	2 000	400
Övriga ersättningar	138 173	97 816
Övriga sidointäkter	2 490	0
Summa nettoomsättning	13 279 830	12 666 603

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	100 282	120 949
Försäkringsersättningar	138 606	79 639
Summa övriga rörelseintäkter	238 888	200 588

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-13 824 023	-12 292 180
Reparationer	-427 361	-824 708
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-439 480	-340 200
Försäkringspremier	-268 180	-241 811
Kabel- och digital-TV	-800 843	-788 192
Återbäring från Riksbyggen	1 900	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-30 958	-37 918
Serviceavtal	-47 929	-113 475
Sotning	-9 365	-3 810
Obligatoriska besiktningar	-186 954	-154 953
Bevakningskostnader	-23 400	-9 290
Förbrukningsinventarier	-35 009	-48 122
Fordons- och maskinkostnader	-1 656	0
Vatten	-387 237	-365 637
Fastighetsel	-384 148	-368 778
Uppvärmning	-3 054 866	-2 884 469
Sophantering och återvinning	-378 339	-372 142
Förvaltningsarvode drift	-1 686 188	-1 539 602
Summa driftskostnader	-21 984 035	-20 384 587

Not 5 Övriga externa kostnader



	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-541 250	-514 144
Lokalkostnader	-50 966	-41 564
IT-kostnader	-26 102	-14 806
Arvode, yrkesrevisorer	-31 500	-28 625
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-89 424	-139 891
Kreditupplysningar	-3 822	-11 832
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-71 707	-60 498
Representation	-3 942	0
Telefon och porto	-48 375	-44 893
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-963
Medlems- och föreningsavgifter	-19 760	-19 760
Bankkostnader	-7 419	-6 959
Advokat och rättegångskostnader	-12 600	-21 500
Övriga externa kostnader	-17 976	0
Summa övriga externa kostnader	-925 901	-905 434

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-71 736	-7 252
Styrelsearvoden	-137 543	-126 970
Sammanträdesarvoden	-113 409	-141 422
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 431	-151 865
Övriga kostnadsersättningar	0	-618
Pensionskostnader	-3 062	-310
Sociala kostnader	-93 790	-91 659
Summa personalkostnader	-438 971	-520 095

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-46 571	-46 571
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 326 528	-1 326 528
Avskrivning Installationer	-29 040	-29 040
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 402 139	-1 402 139

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	24 516	148 830
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 655	643
Övriga ränteintäkter	4 622	15 348
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 793	164 821

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
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
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	-26 463 877	-25 137 349
Markanläggningar	-384 839	-338 268
	-37 791 416	-36 418 317

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

	-39 164 515	-37 791 416
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	16 532 885	16 532 885
Tillkommande utgifter	24 283 801	25 610 329
Markanläggningar	500 011	546 582

Taxeringsvärden

Bostäder	133 000 000	97 000 000
Lokaler	4 048 000	4 920 000

Totalt taxeringsvärde	137 048 000	101 920 000
<i>varav byggnader</i>	<i>105 136 000</i>	<i>73 216 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 912 000</i>	<i>28 704 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	435 571	435 571
	435 571	435 571
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	435 571	435 571
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	65 339	-36 299
	65 339	-36 299
Årets avskrivningar		
Installationer	-29 040	-29 040
	-29 040	-29 040
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-94 378	-65 339
	-94 378	-65 339
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-94 378	-65 339
Restvärde enligt plan vid årets slut	341 193	370 232
Varav		
Installationer	341 193	370 232

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	368 000	368 000
Summa andra långfristiga fordringar	368 000	368 000

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	184 900	134 527
Skattekonto	35 247	807 594
Summa övriga fordringar	220 147	942 121



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteutgifter	24 516	0
Förutbetalda försäkringspremier	285 138	270 247
Förutbetalda driftkostnader	0	1 858
Förutbetalt förvaltningsarvode	135 312	374 022
Förutbetald kabel-tv-avgift	202 549	199 986
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 988	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 031	16 064
Förutbetalda hyreskostnader	0	10 554
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	743 533	872 731

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	58 616 242	49 301 749
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 699 410	-11 403 225
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-696 132	-696 132
Långfristig skuld vid årets slut	43 220 700	37 202 392

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,31%	2026-03-01	2 712 000,00	0,00	32 000,00	2 680 000,00
STADSHYPOTEK	2,24%	2026-03-30	5 182 400,00	0,00	63 200,00	5 119 200,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2026-09-01	2 041 410,00	0,00	23 000,00	2 018 410,00
STADSHYPOTEK	2,80%	2026-10-30	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,80%	2026-10-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,80%	2026-10-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2027-09-01	3 408 529,00	0,00	38 844,00	3 369 685,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2027-12-01	1 370 025,00	0,00	15 436,00	1 354 589,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2027-12-01	3 641 400,00	0,00	40 800,00	3 600 600,00
STADSHYPOTEK	3,01%	2027-12-30	4 997 600,00	0,00	9 600,00	4 988 000,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2028-03-01	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2028-03-01	3 413 249,00	0,00	38 460,00	3 374 789,00
STADSHYPOTEK	2,76%	2028-06-30	0,00	5 000 000,00	25 000,00	4 975 000,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2028-12-01	2 898 500,00	0,00	34 000,00	2 864 500,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2028-12-01	2 898 500,00	0,00	34 000,00	2 864 500,00
STADSHYPOTEK	2,92%	2029-03-01	3 623 125,00	0,00	42 500,00	3 580 625,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2029-12-01	5 025 011,00	0,00	59 292,00	4 965 719,00
STADSHYPOTEK	3,17%	2029-12-30	1 545 000,00	0,00	120 000,00	1 425 000,00
STADSHYPOTEK	3,17%	2029-12-30	1 545 000,00	0,00	120 000,00	1 425 000,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2030-03-01	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	3,19%	2030-03-01	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
Summa			49 301 749,00	10 000 000,00	696 132,00	58 605 617,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 696 132 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	36 841	0
Medlemmarnas reparationsfonder	60 016	60 016
Skuld för moms	296	0
Skuld sociala avgifter och skatter	3 354	11 311
Avräkning hyror och avgifter	0	7 700
Clearing	11 538	13 916
Summa övriga skulder	112 044	92 943

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	91 000	98 850
Upplupna räntekostnader	209 902	171 478
Upplupna revisionsarvoden	29 000	26 500
Upplupna styrelsearvoden	303 500	329 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 030 195	672 724
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 664 347	1 299 052

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	59 098 900	50 493 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klar den 2026-03-03

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av vår digitala signering

Ewa Kalén,

Carina Kemdal,

Kenneth Elmertoft,

Amanda Wegemo,

Jane Ögren,

Linda Thelin,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signaturer

Theodor Lönnman
Borevision AB

Christoffer Adolfsson
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557573425920

Document

Årsredovisning 219015 - 2025

Main document

24 pages

Initiated on 2026-03-23 13:12:09 CET (+0100) by Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2026-04-02 08:35:10 CEST (+0200)

Initiator

Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se

Signatories

Ewa Kalen (EK) Brf Västeråshus 15 ewakalen2@gmail.com Signed 2026-03-23 15:06:42 CET (+0100)	Carina Kemdal (CK) Brf Västeråshus 15 carinakemdal@gmail.com Signed 2026-03-23 20:00:16 CET (+0100)
Kenneth Elmertoft (KE) Brf Västeråshus 15 kennethelmertoft@me.com Signed 2026-03-23 15:28:26 CET (+0100)	Jane Ögren (JÖ) Brf Västeråshus 15 jane.ogren1@gmail.com Signed 2026-03-23 18:33:57 CET (+0100)
Christoffer Adolphsson (CA) Brf Västeråshus 15 brf@c.gpz.se Signed 2026-03-24 19:47:48 CET (+0100)	Linda Thelin (LT) Riksbyggen linda.thelin@riksbyggen.se Signed 2026-03-24 11:11:12 CET (+0100)
Theodor Lönnman (TL) Borevision theodor.lonnman@borevision.se Signed 2026-04-02 08:35:10 CEST (+0200)	Amanda Wegemo (AW) Brf Västeråshus 15 amandaaaawegemo@gmail.com Signed 2026-03-23 13:49:19 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557573425920

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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.

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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 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 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Christoffer Adolfsson
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557572967486

Document

Brf Västeråshus 15 RB 2025

Main document

2 pages

Initiated on 2026-03-18 10:06:52 CET (+0100) by Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2026-04-02 08:35:02 CEST (+0200)

Initiator

Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se

Signatories

Theodor Lönnman (TL)

Borevision

theodor.lonnman@borevision.se

Signed 2026-04-02 08:35:02 CEST (+0200)

Christoffer Adolfsson (CA)

Brf Västeråshus 15

brf@c.gpz.se

Signed 2026-03-20 10:48:37 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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 20,6 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 planenliga 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.

RB BRF Västeråshus nr 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Västeråshus nr 15 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

