

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Västmanland  
Org nr: 746000-0990

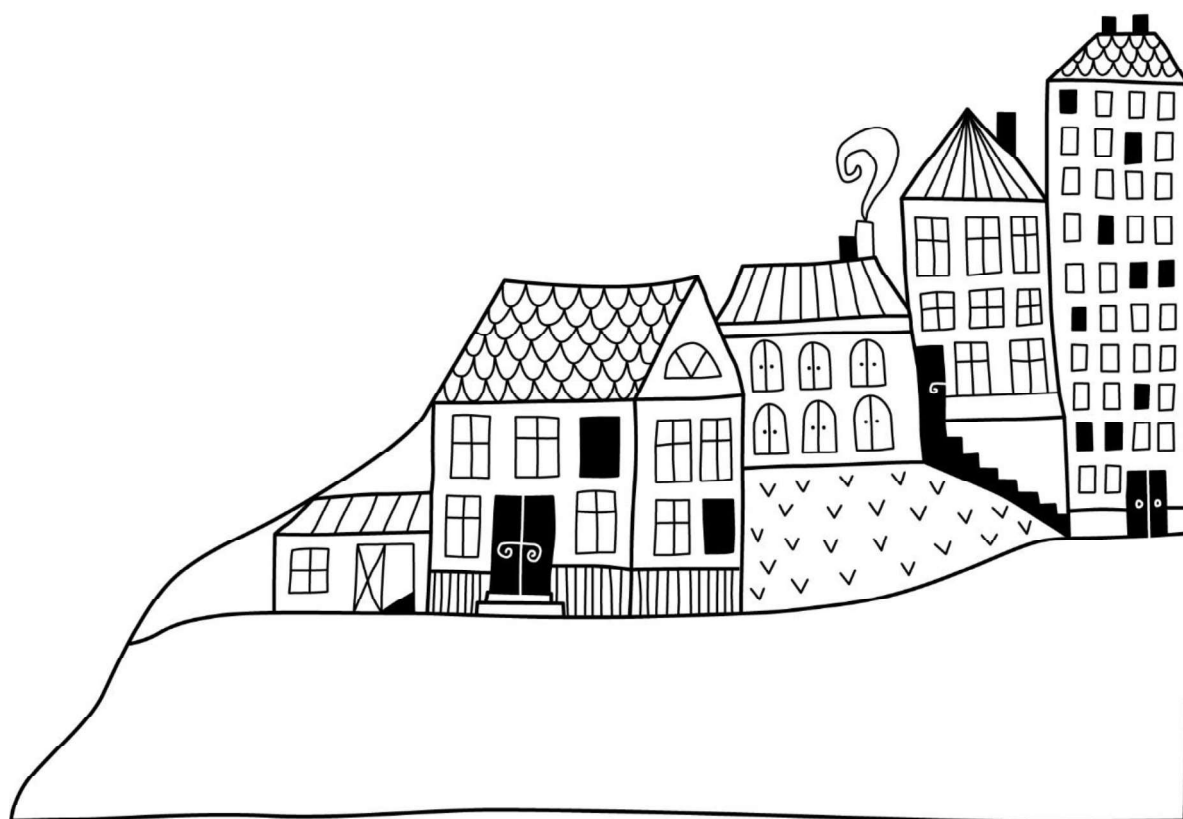




---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västmanland får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras annars i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 215% till 177%.

I resultatet ingår avskrivningar med 158 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 298 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	25
2 rum och kök	9
3 rum och kök	1

### Dessutom tillkommer

Antal lokaler	2
---------------	---

Total tomtarea	905 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 476 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	56 m <sup>2</sup>

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 56m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	19 681 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 681 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>	<b>Löptid</b>
Cykelaffär	36	2024-02-29
Klädaffär	36	2025-01-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6,10 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 62 tkr och planerat underhåll för 2 334 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 699 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 474 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 808 tkr (547 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Under kommande fyra år har föreningen planerade underhåll enligt underhållsplanen om cirka 7 miljoner kronor. Efter utgången av 2023 är innehavet i underhållsfonden 0 kronor och med nuvarande avsättning kommer 3 232 tkr att sättas av fram till slutet av 2027. Det innebär att underhållsfonden inte till fullo täcker kommande underhåll.

## Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stammar för el och vatten	1985
Balkongreovering	2000
Installation av bredband	2003
Takreovering	2003
Relining	2006
Fasadreovering	2010
Säkerhetsdörrar	2013
Väggar i trapphus	2016
Filmning rör och genomgång bottenplatta	2019
Byte av bärande balk	2019
Anslutning gemensam fiber (Internet, tv, telefoni) Com Hem	2019
Målning trappuppgång	2020
Relining bottenplatta	2021
Målning trapphus och tvättstuga	2021
Tvättmaskin	2022
Relining	2022

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Dränering	2 334 tkr

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
David Fogelström	Ordförande	2024
Henrik Petersson	Ledamot	2024
Velko Parapanov	Ledamot	2024
Alexander Gyllenstierna	Ledamot Riksbyggen	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ask Strand	Suppleant	2024
Axel Carlson	Suppleant	2024
Frida Asterhall	Suppleant	2024
Veronika Falkfält	Suppleant	2024
Ylva Norblad	Suppleant	2024
Ulf Andersson	Suppleant Riksbyggen	2024

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 662 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

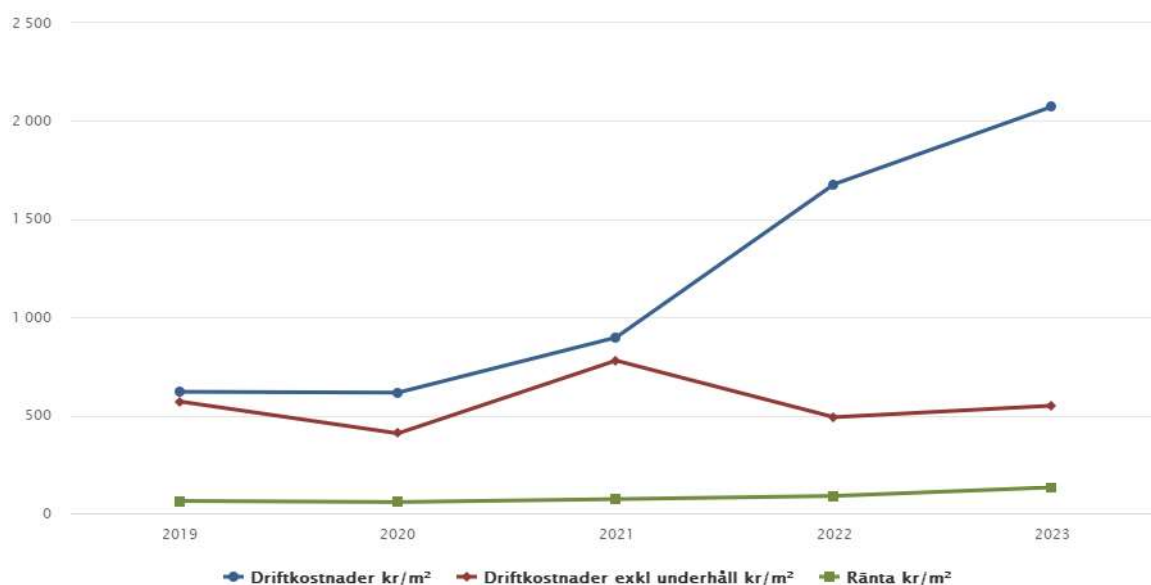
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

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

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 379	1 325	1 323	1 318	1 318
Resultat efter finansiella poster	-2 456	-1 772	-304	-16	63
Årets resultat	-2 456	-1 772	-304	-16	63
Resultat exkl avskrivningar	-2 298	-1 614	-146	142	221
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-3 106	-2 247	-767	-477	-388
Balansomslutning	9 867	7 599	9 637	7 938	8 251
Soliditet %	neg	neg	9	14	14
Likviditet %	66	215	514	277	221
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	93	80	91	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	920	889	889	889	878
Driftkostnader kr/kvm	2 074	1 678	898	617	620
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	550	492	780	409	570
Energikostnad kr/kvm	317	273	253	254	243
Underhållsfond kr/kvm	0	59	832	544	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	527	413	405	404	398
Sparande kr/kvm	24	133	22	300	194
Ränta kr/kvm	130	87	71	56	62
Skuldsättning kr/kvm	7 428	5 314	5 419	4 201	4 201
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 710	5 515	5 624	4 361	4 361
Räntekänslighet %	8,4	6,2	6,3	4,9	5,0





## 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust:

Årets resultat innebär förlust. Förlusten beror främst på underhållskostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter från och med 2024-01-01.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	62 000	4 033 600	90 072	-3 341 239	-1 772 338
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 772 338	1 772 338
Reservering underhållsfond			808 000	-808 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-898 072	898 072	
Årets resultat					-2 455 971
<b>Vid årets slut</b>	<b>62 000</b>	<b>4 033 600</b>	<b>0</b>	<b>-5 023 504</b>	<b>-2 455 971</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 113 577
Årets resultat	-2 455 971
Årets fondreservering enligt stadgarna	-808 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	898 072
<b>Summa</b>	<b>-7 479 476</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** -7 479 476

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 379 280	1 324 680
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 685	84 908
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 461 965</b>	<b>1 409 588</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 177 187	-2 570 970
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 338	-148 260
Personalkostnader	Not 6	-177 557	-175 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-157 895	-157 895
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 655 977</b>	<b>-3 052 535</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 194 012</b>	<b>-1 642 946</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	350	1 680
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 264	6 399
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-263 573	-137 471
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-261 959</b>	<b>-129 392</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 455 971</b>	<b>-1 772 338</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 455 971</b>	<b>-1 772 338</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	6 246 133	6 404 029
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 246 133</b>	<b>6 404 029</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	17 500	17 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 500</b>	<b>17 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 263 633</b>	<b>6 421 529</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-60	-60
Övriga fordringar	Not 14	6 444	6 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	72 848	74 749
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>79 232</b>	<b>80 966</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	3 524 032	1 096 787
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 524 032</b>	<b>1 096 787</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 603 264</b>	<b>1 177 753</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 866 898</b>	<b>7 599 281</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	62 000	62 000	
Uppskrivningsfond	4 033 600	4 033 600	
Fond för yttre underhåll	0	90 072	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 095 600</b>	<b>4 185 672</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-5 023 505	-3 341 238	
Årets resultat	-2 455 971	-1 772 338	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-7 479 476</b>	<b>-5 113 577</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-3 383 876</b>	<b>-927 905</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 819 709	7 980 209
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 819 709</b>	<b>7 980 209</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 560 500	160 500
Leverantörsskulder	Not 18	1 568 861	60 632
Skatteskulder		5 667	3 217
Övriga skulder	Not 19	60 688	1 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	235 348	320 873
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 431 064</b>	<b>546 977</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 866 898</b>	<b>7 599 281</b>	

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 455 971	-1 772 338
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	157 895	157 895
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 298 075</b>	<b>-1 614 443</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	74 582	-2 432
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 411 239	-105 115
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-812 255</b>	<b>-1 721 990</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	3 239 500	-160 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 239 500</b>	<b>-160 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 427 245</b>	<b>-1 882 490</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 096 787</b>	<b>2 979 277</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 524 032</b>	<b>1 096 787</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

I nyckeltal relaterade till årsavgiften ingår värme, vatten, bredband/kabel-tv och fastighetsavgift.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	-
Maskiner och inventarier	Linjär	-
Relining	Linjär	20
Standardförbättringar, övrigt	Linjär	22
Säkerhetsdörrar	Linjär	45
Fasadrenovering	Linjär	50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	976 956	930 468
Hyror, lokaler	84 180	76 068
Bränsleavgifter, bostäder	315 888	315 888
Debiterad fastighetsskatt	2 256	2 256
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 379 280</b>	<b>1 324 680</b>

I årsavgiften ingår vatten. Värmetillägg och bredband betalas separat.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	65 100	65 100
Övriga ersättningar	10 401	14 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-10
Övriga rörelseintäkter	7 196	5 118
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>82 685</b>	<b>84 908</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-2 334 375	-1 817 953
Reparationer	-62 211	-61 738
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 425	-58 493
Försäkringspremier	-23 279	-21 091
Kabel- och digital-TV	-70 749	-70 296
Återbäring från Riksbyggen	1 800	2 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 227	-12 002
Serviceavtal	-16 645	-52 224
Obligatoriska besiktningar	-48 971	0
Förbrukningsinventarier	0	-4 546
Vatten	-104 201	-92 826
Fastighetsel	-43 871	-39 019
Uppvärmning	-336 857	-285 690
Sophantering och återvinning	-32 825	-42 768
Förvaltningsarvode drift	-41 350	-15 124
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 177 187</b>	<b>-2 570 970</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-91 549	-77 979
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-19 750
Övriga förvaltningskostnader	-9 282	-10 054
Kreditupplysningar	-2 330	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 295	-13 269
Kontorsmateriel	-2 713	-3 000
Medlems- och föreningsavgifter	-1 470	-1 470
Serviceavgifter	-7 410	-7 330
Konsultarvoden	0	-12 894
Bankkostnader	-2 790	-2 475
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-143 338</b>	<b>-148 260</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-38 324	-43 380
Styrelsearvoden	-78 748	-72 450
Sammanträdesarvoden	-23 200	-12 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	5 000	-6 000
Pensionskostnader	-1 640	-1 870
Sociala kostnader	-40 645	-39 709
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-177 557</b>	<b>-175 409</b>

Medelantalet anställda har under året varit 1 person.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivningar tillkommande utgifter	-157 895	-157 895
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-157 895</b>	<b>-157 895</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	350	1 680
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>350</b>	<b>1 680</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	1 097	6 388
Övriga ränteintäkter	167	11
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 264</b>	<b>6 399</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-199 838	-133 810
Övriga räntekostnader	0	-30
Övriga finansiella kostnader	-63 735	-3 631
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-263 573</b>	<b>-137 471</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	312 600	312 600
Mark	4 148 000	4 148 000
Tillkommande utgifter	5 202 116	5 202 116
	<b>9 662 716</b>	<b>9 662 716</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>9 662 716</b>	<b>9 662 716</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-312 600	-312 600
Tillkommande utgifter	-2 946 087	-2 788 192
	<b>-3 258 687</b>	<b>-3 100 792</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-157 895	-157 895
	<b>-157 895</b>	<b>-157 895</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-3 416 582</b>	<b>-3 258 687</b>
--	-------------------	-------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>6 246 133</b>	<b>6 404 029</b>
--	------------------	------------------

**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	4 148 000	4 148 000
Tillkommande utgifter	2 098 133	2 256 029

**Taxeringsvärden**

Bostäder	19 200 000	19 200 000
Lokaler	481 000	481 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>19 681 000</b>	<b>19 681 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>12 564 000</i>	<i>12 564 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 117 000</i>	<i>7 117 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	137 644	137 644
	<b>137 644</b>	<b>137 644</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>137 644</b>	<b>137 644</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-137 644	-137 664
	<b>-137 644</b>	<b>-137 664</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andelar i intresseföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andelar i Riksbyggen Intresseförening, 35 st á 500 kr/st	17 500	17 500
<b>Summa andelar i intresseföretag</b>	<b>17 500</b>	<b>17 500</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	6 444	6 277
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>6 444</b>	<b>6 277</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	27 935	23 279
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 285	19 495
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 748	17 627
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 880	14 348
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>72 848</b>	<b>74 749</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Swedbank, sparkonto	76 508	74 711
Swedbank, transaktionskonto	3 447 525	1 022 076
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 524 032</b>	<b>1 096 787</b>

## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	11 380 209	8 140 709
Nästa års lån för omsättning	-3 400 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-160 500	-160 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 819 709</b>	<b>7 980 209</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,78%	2024-04-28	0,00	3 400 000,00	0,00	3 400 000,00
STADSHYPOTEK	3,91%	2027-12-01	2 012 500,00	0,00	57 500,00	1 955 000,00
SWEDBANK	1,65%	2031-04-25	6 128 209,00	0,00	103 000,00	6 025 209,00
<b>Summa</b>			<b>8 140 709,00</b>	<b>3 400 000,00</b>	<b>160 500,00</b>	<b>11 380 209,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 3 400 000 kr 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.

Amortering kommer att ske enligt plan med 160 500 kr. Föreningen räknar med att amortera 160 500 tkr per år kommande fem år.

## Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	1 568 861	60 632
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>1 568 861</b>	<b>60 632</b>

## Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	60 688	1 756
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>60 688</b>	<b>1 756</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	11 274	11 274
Upplupna sociala avgifter	3 542	31 961
Upplupna räntekostnader	30 783	15 608
Upplupna elkostnader	3 832	3 590
Upplupna värmekostnader	47 951	42 088
Upplupna kostnader för renhållning	1 359	1 228
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	0	90 450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	118 607	106 674
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>235 348</b>	<b>320 873</b>

<b>Not 21 Ställda säkerheter</b>	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 915 000	8 747 000

**Not 22 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Ort och datum

David Fogelström

Henrik Petersson

Velko Parapanov

Alexander Gyllenstierna

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Västmanland

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Västmanland i  
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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](http://www.riksbyggen.se)

