

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Västeråshus 19
Org nr: 778000-4953



Medlemsvinst

RBF Västeråhus 19 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 4 900 kronor i återbäring samt 1 790 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

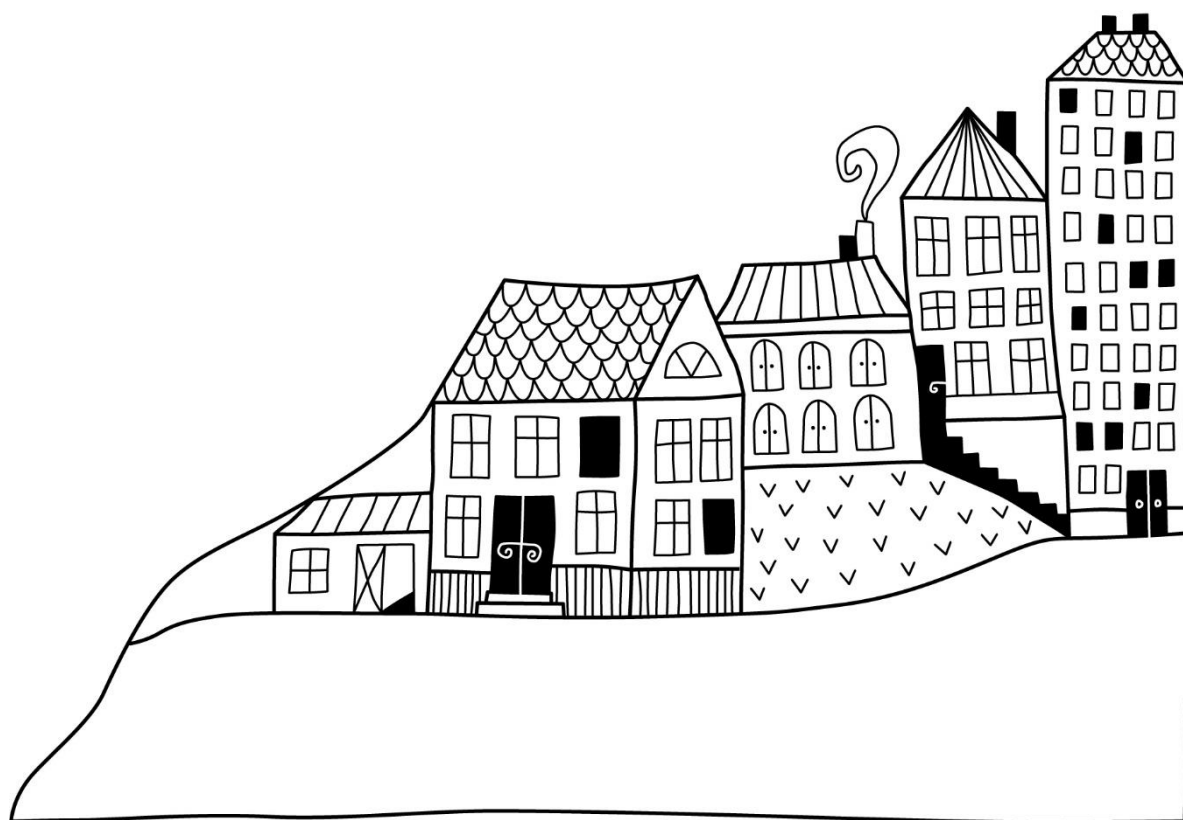
| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10 |
| Kassaflödesanalys..... | 12 |
| Noter..... | 14 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus 19 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 1961-08-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre underhållskostnader.

Årets resultat är betydligt bättre än budget. Avvikande poster är framförallt underhållskostnaderna.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 285% till 176%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 886% till 264%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 172 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 687 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Krysshammaren 8, Pettersberg 1 samt Stenriket 7 i Västerås kommun. På fastigheterna finns nio byggnader med 178 lägenheter med en bostadsyta om 12 373 kvm, 1 bostadsrättslokal med en lokalyta om 243 kvm samt 5 uthymlingslokaler med en lokalyta om 174 kvm. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Jakobsgatan 33-37 samt 44-54 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i
Folksam, Proinova

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

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



Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal | Kommentar |
|------------------|-------|-----------|
| 1 rum och kokvrå | 13 | |
| 1 rum och kök | 12 | |
| 2 rum och kök | 61 | |
| 3 rum och kök | 68 | |
| 4 rum och kök | 18 | |
| 5 rum och kök | 6 | |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal | Kommentar |
|-----------------|-------|-------------------------------|
| Antal lokaler | 6 | 1 st Brf lokal samt 5 lokaler |
| Antal garage | 47 | |
| Antal p-platser | 52 | |

Total tomtarea 40 089 m²

Bostäder bostadsrätt 12 383 m²

Lokaler hyresrätt 417 m²

Årets taxeringsvärde 99 238 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 99 238 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 1,12 % 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 |
|-------------------------------|-------------------------|
| Elavtal | Mälarenergi |
| Ekonomisk förvaltning | Riksbyggen |
| Bevaknings- och störningsjour | Svensk Bevakningstjänst |
| Hisservice | Kone AB |
| Kabel-Tv | Bild AT Se AB |
| Avfall | Vafab |



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 1 073 tkr och planerat underhåll för 6 521 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.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 138 907 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 564 tkr (357 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 352 tkr (262 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger avsättningen under nivån med den genomsnittliga underhållskostnaden. Föreningens underhållsfond är väl finansierad av medel på konto hos SBAB.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År | Kommentar |
|---|-----------|-----------|
| Garagebyggnad | 2016 | |
| Byte glasfasad 54:ans trapphus | 2014 | |
| Anläggning gång- och cykelväg | 2013 | |
| Kompl installation Mälarenergi Stadsnät | 2012 | |
| Utbyte dörrar och kulvert | 2011 | |
| Utbyte fönster och ventilation | 2007-2008 | |
| Ny undercentral | 2005 | |
| Ny ytterbelysning | 2004 | |
| Installation bredbandvia Mälarenergis, stadsnät | 2002 | |
| Stambyte och badrumsrenovering | 1999-2000 | |
| Fasadrenovering | 2017 | |
| Spolning | 2021 | |
| Asfaltering | 2021 | |
| Tak | 2022 | |
| Låsbyte | 2023 | |
| Passersystem | 2023 | |
| Stamspolning | 2023 | |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|---------------------------------|-----------|
| Gemensamma utrymmen, Miljöbodar | 688 461 |
| Installationer | 5 778 180 |
| Markytor | 53 933 |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--------------------|----|--|
| | | Under de kommande åren; |
| | | <ul style="list-style-type: none">Renovering av värmesystem & termostatMiljöbodar |
| Kommande underhåll | | |



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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Tomas Källberg | Ordförande | 2024 |
| Britt-Marie Werthén | Sekreterare | 2024 |
| Jessica Hillman | Vice ordförande | 2025 |
| Mikael Lindberg | Ledamot | 2025 |
| Lena Wiséen Bergström | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Ari Mohammad Amin | Suppleant | 2024 |
| Mats Blomkvist | Suppleant | 2024 |
| Olov Vesterlund | Suppleant | 2025 |
| Viyani Subhi Omer | Suppleant | 2025 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Theodor Lönnman | Revisor | 2024 |
| | Förtroendevald | |
| Carina Wijkmark | revisor | 2024 |
| | Förtroendevald | |
| Tatiana Krjutjkova | revisor | 2024 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Martin Brodahl | 2024 |
| Torvald Kylengren | 2024 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Barbro Von Sicard | 2024 |
| Elisabet Stengård | 2024 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 231 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 229 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 635 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 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

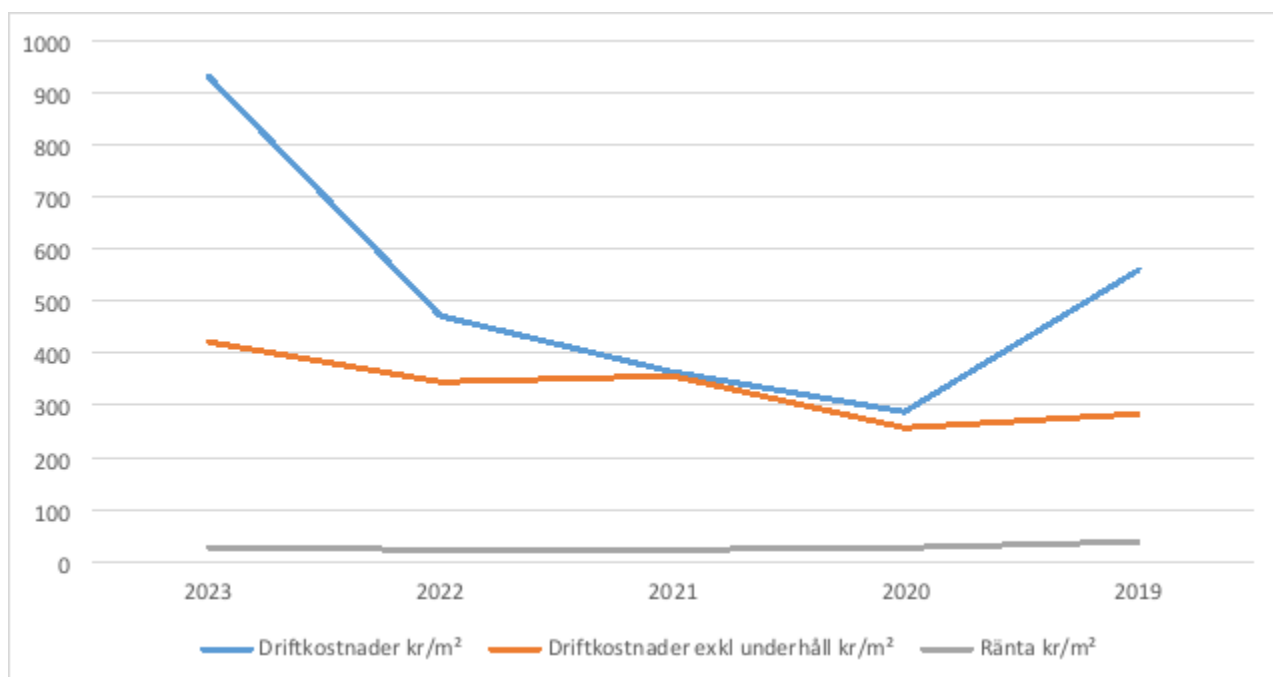


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning* | 10 658 | 10 576 | 10 431 | 10 434 | 10 223 |
| Rörelsens intäkter | 10 948 | 10 679 | 11 226 | 10 512 | 10 310 |
| Resultat efter finansiella poster* | -3 518 | 1 549 | 3 579 | 3 692 | -119 |
| Årets resultat | -3 518 | 1 549 | 3 579 | 3 692 | -119 |
| Resultat exkl avskrivningar | -2 346 | 2 721 | 4 751 | 4 865 | 1 012 |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -6 549 | -631 | 2 515 | -4 127 | -1 019 |
| Balansomslutning | 33 475 | 42 130 | 40 919 | 37 838 | 34 650 |
| Årets kassaflöde | -7 590 | 2 295 | 4 251 | 4 140 | -1 292 |
| Soliditet %* | 47 | 46 | 43 | 37 | 30 |
| Likviditet % | 178 | 285 | 235 | 309 | 473 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 93 | 94 | 89 | 95 | 95 |
| Avgifts- hyresbortfall % | 1,5 | 1,3 | 1,3 | 1,3 | 1,1 |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 822 | 812 | 803 | 803 | 788 |
| Driftkostnader kr/kvm | 903 | 472 | 363 | 285 | 558 |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm | 413 | 343 | 354 | 257 | 281 |
| Energikostnad kr/kvm | 189 | 183 | 173 | 150 | 155 |
| Underhållsfond kr/kvm | 809 | 971 | 839 | 674 | 0 |
| Reservering till underhållsfond kr/kvm | 328 | 262 | 175 | 703 | 159 |
| Sparande kr/kvm | 307 | 342 | 381 | 409 | 356 |
| Ränta kr/kvm | 25 | 23 | 24 | 26 | 38 |
| Skuldsättning kr/kvm | 1 180 | 1 613 | 1 660 | 1 706 | 1 753 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 1 220 | 1 667 | 1 716 | 1 764 | 1 812 |
| Räntekänslighet % | 1,5 | 2,1 | 2,1 | 2,2 | 2,3 |

*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 lånföreningen 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:

Styrelsen kommer se över ekonomin genom en 5 års budget för att kunna upprätta en hållbar budget och följa utvecklingen kostnadsmässigt. Där kommer man även undersöka om framtida avgiftshöjningar som kommer krävas för att föreningens ekonomi ska vara hållbar.



Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|---|------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 1 101 466 | | | 12 434 604 | 4 230 131 | 1 548 559 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | | | | | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 1 548 559 | -1 548 559 |
| Reservering underhållsfond | | | | 4 203 000 | -4 203 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -6 276 797 | 6 276 797 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | | | | | | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | | | | |
| Årets resultat | | | | | | -3 518 119 |
| Vid årets slut | 1 101 466 | | | 10 360 807 | 7 852 487 | -3 518 119 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 5 778 690 |
| Årets resultat | -3 518 119 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -4 203 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 6 276 797 |
| Summa | 4 334 368 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 334 368**

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 |
|---|--------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 10 658 136 | 10 575 689 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 289 665 | 102 916 |
| Summa rörelseintäkter | | 10 947 801 | 10 678 605 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -11 557 811 | -6 043 734 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -532 819 | -457 155 |
| Personalkostnader | Not 6 | -1 224 438 | -1 308 536 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 172 279 | -1 172 279 |
| Summa rörelsekostnader | | -14 487 347 | -8 981 704 |
| Rörelseresultat | | -3 539 545 | 1 696 901 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 1 790 | 9 158 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 344 603 | 139 451 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -324 967 | -296 951 |
| Summa finansiella poster | | 21 426 | -148 342 |
| Resultat efter finansiella poster | | -3 518 119 | 1 548 559 |
| Årets resultat | | -3 518 119 | 1 548 559 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 18 458 892 | 19 547 920 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 457 875 | 541 125 |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | Not 13 | 243 777 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 19 160 544 | 20 089 045 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 14 | 89 500 | 89 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 89 500 | 89 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 19 250 044 | 20 178 545 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 15 | 4 164 | 703 |
| Övriga fordringar | Not 16 | 62 120 | 252 561 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 17 | 409 178 | 358 235 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 475 462 | 611 499 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 18 | 13 749 860 | 21 339 826 |
| Summa kassa och bank | | 13 749 860 | 21 339 826 |
| Summa omsättningstillgångar | | 14 225 322 | 21 951 325 |
| Summa tillgångar | | 33 475 365 | 42 129 870 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 1 101 466 | 1 101 466 | |
| Fond för yttre underhåll | 10 360 807 | 12 434 604 | |
| Summa bundet eget kapital | 11 462 273 | 13 536 070 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 7 852 487 | 4 230 131 | |
| Årets resultat | -3 518 119 | 1 548 559 | |
| Summa fritt eget kapital | 4 334 368 | 5 778 690 | |
| Summa eget kapital | 15 796 640 | 19 314 759 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 9 705 425 | 15 103 755 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 705 425 | 15 103 755 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 19 | 5 398 330 | 5 540 138 |
| Leverantörsskulder | Not 20 | 426 646 | 428 200 |
| Skatteskulder | Not 21 | 40 662 | 31 988 |
| Övriga skulder | Not 22 | 148 096 | 142 716 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 23 | 1 959 565 | 1 568 313 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 973 300 | 7 711 355 |
| Summa eget kapital och skulder | | 33 475 365 | 42 129 870 |



Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -3 518 119 | 1 548 559 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 1 172 279 | 1 172 279 |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Nedskrivningar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -2 345 841 | 2 720 837 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Lager/bränslelager (ökning-, minskning+) | 0 | 0 |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | 136 037 | -88 259 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | 403 753 | 262 757 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -1 806 051 | 2 895 336 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Investeringar i byggnader & mark | 0 | 0 |
| Investeringar i inventarier | 0 | 0 |
| Investeringar i pågående byggnation | -243 777 | 0 |
| Summa kassaflöde från investeringsverksamheten | -243 777 | 0 |



Finansieringsverksamheten

| | | |
|--------------------------------------|------------|----------|
| Förändring av skuld | -5 540 138 | -600 068 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 0 | 0 |

| | | |
|--|-------------------|------------------|
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -5 540 138 | -600 068 |
| Årets kassaflöde | -7 589 966 | 2 295 268 |

| | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Likvidamedel vid årets början | 21 339 826 | 19 044 558 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|

| | | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Likvidamedel vid årets slut | 13 749 860 | 21 339 826 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

| | | |
|--|----------|----------|
| Differens mot kassa och Bank i BR | 0 | 0 |
|--|----------|----------|



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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 50 |
| Standardförbättringar | Linjär | 20-50 |
| Markanläggningar | Linjär | 20-40 |
| Inventarier | Linjär | 5 |

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 | 7 867 680 | 7 749 991 |
| Årsavgifter, lokaler | 271 416 | 271 416 |
| Hyror, lokaler | 119 679 | 120 556 |
| Hyror, garage | 309 197 | 309 345 |
| Hyror, p-platser | 223 527 | 223 876 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -35 860 | -12 110 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -5 461 | -3 001 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -120 382 | -120 484 |
| Rabatter | -7 202 | 0 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 2 034 984 | 2 034 984 |
| Elavgifter | 558 | 1 116 |
| Summa nettoomsättning | 10 658 136 | 10 575 689 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter | 0 | 1 000 |
| Övriga ersättningar | 60 093 | 71 123 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -18 | -11 |
| Erhållna bidrag och ersättningar för personal | 3 766 | 1 361 |
| Övriga rörelseintäkter | 48 344 | 15 033 |
| Försäkringsersättningar | 177 480 | 14 410 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 289 665 | 102 916 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -6 276 798 | -1 659 278 |
| Reparationer | -976 334 | -646 028 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -321 172 | -312 762 |
| Försäkringspremier | -196 687 | -171 582 |
| Kabel- och digital-TV | -381 811 | -350 099 |
| Återbäring från Riksbyggen | 4 900 | 4 900 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | -23 025 |
| Serviceavtal | -6 097 | -11 247 |
| Obligatoriska besiktningar | -26 222 | -37 187 |
| Bevakningskostnader | -22 449 | -17 753 |
| Snö- och halkbekämpning | 7 616 | -32 588 |
| Förbrukningsinventarier | -71 067 | -63 044 |
| Fordons- och maskinkostnader | -35 085 | -23 837 |
| Vatten | -418 244 | -385 817 |
| Fastighetsel | -393 270 | -418 735 |
| Uppvärmning | -1 605 875 | -1 534 837 |
| Sophantering och återvinning | -377 184 | -300 715 |
| Förvaltningsarvode drift | -462 030 | -60 099 |
| Summa driftskostnader | -11 557 811 | -6 043 734 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -289 994 | -275 000 |
| IT-kostnader | -24 175 | -20 524 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -23 900 | -19 625 |
| Övriga förvaltningskostnader | -72 369 | -34 839 |
| Kreditupplysningar | -6 499 | -9 506 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -31 763 | -48 031 |
| Kontorsmateriel | -6 197 | -7 699 |
| Telefon och porto | -2 857 | -12 134 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | -120 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -21 803 | -21 278 |
| Konsultarvoden | 1 | -5 313 |
| Bankkostnader | -4 825 | -3 087 |
| Övriga externa kostnader | -48 438 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | -532 819 | -457 155 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda | -556 088 | -607 781 |
| Uttagsskatt | -215 050 | -216 756 |
| Styrelsearvoden | -128 353 | -100 768 |
| Sammanträdesarvoden | -39 019 | -66 028 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -22 151 | -13 670 |
| Övriga kostnadsersättningar | -2 100 | -1 875 |
| Pensionskostnader | -27 189 | -29 303 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -2 408 |
| Sociala kostnader | -234 488 | -269 947 |
| Summa personalkostnader | -1 224 438 | -1 308 536 |

Föreningen har haft 2 anställda under året.

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

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -550 546 | -550 546 |
| Avskrivning Markanläggningar | -86 314 | -86 314 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -452 169 | -452 169 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -83 250 | -83 250 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 172 279 | -1 172 279 |



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Utdelning på aktier och andelar i andra företag | 0 | 566 |
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 1 790 | 8 592 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 1 790 | 9 158 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 342 167 | 133 737 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 112 | 5 448 |
| Övriga ränteintäkter | 2 325 | 266 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 344 603 | 139 451 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -324 785 | -296 841 |
| Övriga räntekostnader | -183 | -110 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -324 967 | -296 951 |

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 27 527 287 | 27 527 287 |
| Mark | 539 000 | 539 000 |
| Standardförbättringar | 15 909 209 | 15 909 209 |
| Anslutningsavgifter | 1 997 372 | 1 997 372 |
| Markanläggning | 2 213 783 | 2 213 783 |
| | 48 186 651 | 48 186 651 |
| Årets anskaffningar | | |
| Markanläggning | | 0 |
| | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 48 186 651 | 48 186 651 |



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

| | | |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -19 236 044 | -18 685 499 |
| Anslutningsavgifter | -1 997 372 | -1 997 372 |
| Standardförbättringar | -6 448 990 | -5 996 822 |
| Markanläggningar | -956 323 | -870 010 |
| Byggnad (garage) | 0 | |
| | -28 638 729 | -27 549 703 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -550 546 | -550 546 |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter | 0 | 0 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -452 169 | -452 169 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -86 314 | -86 314 |
| Årets avskrivning byggnad (garage) | 0 | |
| | -1 089 029 | -1 089 029 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-29 727 758 -28 638 732****Restvärde enligt plan vid årets slut****18 458 892 19 547 920****Varav**

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader | 7 740 697 | 8 291 242 |
| Mark | 539 000 | 539 000 |
| Standardförbättringar | 9 008 050 | 9 460 219 |
| Markanläggningar | 1 171 145 | 1 257 459 |
| Byggnad (garage) | 0 | 0 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 95 000 000 | 95 000 000 |
| Lokaler | 4 238 000 | 4 238 000 |

Totalt taxeringsvärde**99 238 000 99 238 000***varav byggnader* 72 385 000 72 385 000*varav mark* 26 853 000 26 853 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | 716 675 | 716 675 |
| Maskiner | 832 500 | 832 500 |
| Installationer | 95 086 | 95 086 |
| | 1 644 261 | 1 644 261 |
| Årets anskaffningar | | |
| Maskiner | | 0 |
| | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 1 644 261 | 1 644 261 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Maskiner och inventarier | -716 675 | -716 675 |
| Maskiner | -291 375 | -208 125 |
| Installationer | -95 086 | -95 086 |
| | -1 103 136 | -1 019 886 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | | 0 |
| Maskiner | -83 250 | -83 250 |
| | -83 250 | -83 250 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Maskiner och inventarier | -716 675 | -716 675 |
| Maskiner | -374 625 | -291 375 |
| Installationer | -95 086 | -95 086 |
| | -1 186 386 | -1 103 136 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 457 875 | 541 125 |
| Varav | | |
| Maskiner och inventarier | 0 | 0 |
| Maskiner | 457 875 | 541 125 |
| Installationer | 0 | 0 |



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | 243 777 | 0 |
| Summa Pågående ny- och ombyggnation samt förskott | | |

Not 14 Andra långfristiga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Andra långfristiga fordringar | 89 500 | 89 500 |
| Summa andra långfristiga fordringar | 89 500 | 89 500 |

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | 4 164 | 703 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | 4 164 | 703 |

Not 16 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 62 120 | 252 561 |
| Summa övriga fordringar | 62 120 | 252 561 |

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 228 365 | 192 530 |
| Förutbetalda driftkostnader | 4 166 | 0 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 75 915 | 68 750 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 93 977 | 85 794 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 6 755 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 9 885 |
| Förutbetalda leasingavgifter | 0 | 1 276 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 409 178 | 358 235 |

Not 18 Kassa och bank

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankmedel | 12 761 422 | 12 425 834 |
| Transaktionskonto | 988 438 | 8 913 992 |
| Summa kassa och bank | 13 749 860 | 21 339 826 |



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 15 103 755 | 20 643 893 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -5 398 330 | -5 540 138 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 9 705 425 | 15 103 755 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,12% | 2023-01-30 | 1 439 240,00 | 0,00 | 1 439 240,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,12% | 2023-09-30 | 1 571 522,00 | 0,00 | 1 571 522,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,12% | 2023-09-30 | 2 069 308,00 | 0,00 | 2 069 308,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,49% | 2024-01-30 | 1 855 090,00 | 0,00 | 35 000,00 | 1 820 090,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,85% | 2024-12-01 | 3 201 172,00 | 0,00 | 48 000,00 | 3 153 172,00 |
| STADSHYPOTEK | 0,84% | 2025-04-30 | 2 400 000,00 | 0,00 | 80 000,00 | 2 320 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,53% | 2026-03-01 | 2 511 643,00 | 0,00 | 63 188,00 | 2 448 455,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,12% | 2027-09-30 | 2 639 712,00 | 0,00 | 200 000,00 | 2 439 712,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,53% | 2030-01-30 | 2 956 206,00 | 0,00 | 33 880,00 | 2 922 326,00 |
| Summa | | | 20 643 893,00 | 0,00 | 5 540 138,00 | 15 103 755,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 2 574 831 kr och 3 249 172 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.

Not 20 Leverantörsskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 426 001 | 362 667 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 645 | 65 533 |
| Summa leverantörsskulder | 426 646 | 428 200 |

Not 21 Skatteskulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 33 786 | 312 762 |
| Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader | 6 876 | 6 612 |
| Debiterad preliminärskatt | 0 | -287 386 |
| Summa skatteskulder | 40 662 | 31 988 |



Not 22 Övriga skulder

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 59 858 | 62 198 |
| Skuld för moms | 53 949 | 53 038 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 27 022 | 27 480 |
| Skulder för löneavdrag | -2 595 | 0 |
| Clearing | 9 863 | 0 |
| Summa övriga skulder | 148 096 | 142 716 |

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna löner | 98 417 | 107 129 |
| Upplupna sociala avgifter | 84 031 | 78 589 |
| Upplupna räntekostnader | 36 018 | 50 385 |
| Upplupna driftskostnader | 408 631 | 0 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 17 903 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 37 081 | 67 818 |
| Upplupna vattenavgifter | 33 682 | 33 697 |
| Upplupna värmekostnader | 210 864 | 204 306 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 423 | 401 |
| Upplupna revisionsarvoden | 23 400 | 19 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 167 903 | 142 995 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 8 188 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 752 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 837 461 | 855 806 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 959 565 | 1 568 313 |

Not Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 29 800 000 | 29 800 000 |

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum



Tomas Källberg



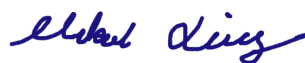
Jessica Hillman



Lena Wiséen Bergström



Britt-Marie Werthén



Mikael Lindberg



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB



Tatiana Krjutjkova
Förtroendevald revisor



Carina Wijkmark
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557515800967

Document

Årsredovisning 219019, 240422

Main document

26 pages

Initiated on 2024-04-22 13:52:16 CEST (+0200) by

Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2024-04-30 07:35:22 CEST (+0200)

Initiator

Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se

Signatories

Britt-Marie Werthén (BW)

Brf Västeråshus 19

sekreterare@vasterashus19.se



Britt-Marie Werthén

The name returned by Swedish BankID was "Ragna Britt-Marie Werthén"

Signed 2024-04-23 13:08:39 CEST (+0200)

Jessica Hillman (JH)

Brf Västeråshus 19

jessica.hillman2@gmail.com



JH

The name returned by Swedish BankID was "Jessica Gunilla Hillman"

Signed 2024-04-23 11:36:17 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557515800967

Carina Wijkmark (CW)
Brf Västeråshus 19
carina.wijkmark@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Agneta
Carina Wijkmark"
Signed 2024-04-23 14:07:16 CEST (+0200)

Lena Wiséen Bergström (LWB)
Brf Västeråshus 19
Lena.WiseenBergstrom@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "LENA
WISÉEN BERGSTRÖM"
Signed 2024-04-22 14:40:16 CEST (+0200)

Mikael Lindberg (ML)
Brf Västeråshus 19
mikaellin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL
LINDBERG"
Signed 2024-04-23 10:29:09 CEST (+0200)

Tatiana Krjutjkova (TK1)
Brf Västeråshus 19
tatiana.krjutjkova@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "TATIANA
KRJUTJKOVA"
Signed 2024-04-25 11:58:51 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557515800967

Tomas Källberg (TK2)
Brf Västeråshus 19
tomaskallberg@outlook.com



Tomas Källberg

*The name returned by Swedish BankID was "TOMAS
KÄLLBERG"*
Signed 2024-04-23 11:31:33 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)
BoRevision AB
ID number 199304155618
theodor.lonnman@borevision.se



Theodor Lönnman

*The name returned by Swedish BankID was "Karl
Theodor Oskar Lönnman"*
Signed 2024-04-30 07:35:22 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified 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>

