

# Årsredovisning

RBF V-Ås  
17, Kolarhagen  
Org nr: 778000-5034

2024-01-01 – 2024-12-31





## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 17, Kolarhagen

Tid: Tisdagen den 27:e maj 19.00, 2025

Lokal: Hjärtpunkten Skiljebo Centrum

- 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. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på högst **2 år**. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Johannes Haid, Marie Pettersson och David Franzén samt suppleanterna Erik Mesaros och Julia Klåvus (avflyttad)
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.  
Antagande av nya stadgar, andra beslutet
- t) Stämmans avslutande.

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

---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 2  |
| Resultaträkning .....        | 10 |
| Balansräkning .....          | 11 |
| Balansräkning .....          | 12 |
| Kassaflödesanalys .....      | 13 |
| Noter .....                  | 14 |

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF V-Ås 17, Kolarhagen  
för härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 har sitt säte i Västerås Kommun.

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 1955-11-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-27.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av utrantering av komponenter som gjorts när restvärdet av balkonger och fasader utranterats i samband med att nya komponenter lagts till.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre el-, vatten och värmekostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta samt nya lån till projektet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 18% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 63% till 58%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 279 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 024 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 186 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 12 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Barrträdet 1, Kolbotten 10, Lövträdet 1, Trädkronan 1 och Trädkronan 2 i Västerås Kommun. På tomträtterna har det uppförts 17 stycken huskroppar samt en parkeringsanläggning. Byggnaderna är uppförda 1956-1960 och omfattar en affärsdel på Odensviplatsen 2 och 3 samt en bostadsdel. Bostadsdelen fördelar sig i fyra olika hustyper - ett höghus i 10 våningar inrymmande 124 lägenheter på Norrbygatan 3 A-F, fyra stycken punkthus i 10 våningar inrymmande totalt 204 lägenheter på Kumlagatan 3 och 9 samt Odensvigatan 3 och 7, fem låghus i tre våningar inrymmande totalt 96 lägenheter på Kumlagatan 1 A-C, 5 A-C, 7 A-C, 11 A-D och Norrbygatan 5 A-C samt de tre loftgångshusen i fyra våningar inrymmande totalt 84 lägenheter på Odensvigatan 1, 5 och 9.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheterna är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Västerås kommun. Avtalen gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-09-30 och 2028-09-30 med en årlig avgäld på 2 544 264 kr.



**Lägenhetsfördelning**

| Standard      | Antal | Kommentar |
|---------------|-------|-----------|
| 1 rum och kök | 44    |           |
| 2 rum och kök | 179   |           |
| 3 rum och kök | 201   |           |
| 4 rum och kök | 72    |           |
| 5 rum och kök | 9     |           |
| 6 rum och kök | 3     |           |

**Dessutom tillkommer**

| Användning      | Antal | Kommentar                                              |
|-----------------|-------|--------------------------------------------------------|
| Antal lokaler   | 22    |                                                        |
| Antal garage    | 111   |                                                        |
| Antal garage    | 2     |                                                        |
| Antal p-platser | 162   | Varav 27 st carport                                    |
| Antal p-platser | 261   | Inkluderat gästparkeringar                             |
| Antal p-platser | 43    | Laddplatser varav 6 st ej färdigställda men förberedda |

Bostäder bostadsrätt 36 613 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 4 564 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 292 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 292 200 000 kr

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

| Verksamhet                | Yta m <sup>2</sup> | Löptid     |
|---------------------------|--------------------|------------|
| Hemtjänsten Västerås stad | 502                | 2029-01-31 |
| Region Västmanland        | 246                | 2029-09-30 |
| Sjukgymnasterna           | 164                | 2026-03-31 |
| Region Västmanland        | 147                | 2031-09-30 |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,66 % 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                                            |
| Warpmans AB | Fastighetsskötsel                                                |
| Kone AB     | Hissar                                                           |
| Tele2       | Kabel-TV                                                         |
| Mälarenergi | Drift, underhåll samt förbrukningsgaranti avseende el och värme. |
| Securitas   | Larm och bevakning                                               |

## 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 1 076 tkr och planerat underhåll för 892 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 8 500 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 232 kr/m<sup>2</sup>. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 165 973 tkr, Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 532 tkr (151 kr/m<sup>2</sup>). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 000 tkr (81 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2025 för att få en mer rättvisande bild över kommande underhåll och komponentbyten.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                                | År          | Kommentar         |
|--------------------------------------------|-------------|-------------------|
| Fönsterbyte                                | 1994        |                   |
| Installation av hissar Odensvig 1, 5 och 9 | 1995        |                   |
| Utbyte av vissa lägenhetsdörrar            | 1996        |                   |
| Nya vattenledningar och kulvert i mark     | 2000        |                   |
| Ombyggnad av värmecentral                  | 2000 + 2003 |                   |
| Takomläggning på låghus och loftgångshus   | 2001-2002   |                   |
| Installation av bredband                   | 2003        |                   |
| Rotreovering                               | 2007-2010   |                   |
| Hissar                                     | 2011-2012   |                   |
| Låsbyte                                    | 2016        |                   |
| Solceller                                  | 2016        | Uppgraderade 2023 |
| Parkeringsytor                             | 2019-2020   |                   |
| Trapphusmålning i etapper                  | 2020        |                   |
| Lokaler Hemtjänsten samt BVC               | 2022        |                   |
| Lokal BVC                                  | 2024        |                   |

### Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning                                      | Belopp  |
|--------------------------------------------------|---------|
| Lokaler, golv öppna fsk, cykelförråd Hemtjänsten | 91 642  |
| Gemensamma utrymmen, tvättmaskin                 | 54 932  |
| Installationer bl.a låsbyte påbörjat             | 498 066 |
| Markytor, bl.a stubbfräsning, grillplats         | 139 105 |
| Garage och p-platser, snörasskydd carportar      | 107 908 |



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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Magnus Nilsson      | Ordförande         | 2026                          |
| Johannes Haid       | Sekreterare        | 2025                          |
| Johan Mattsson      | Vice ordförande    | 2026                          |
| Katja Wennström     | Ledamot            | 2026                          |
| Marie Pettersson    | Ledamot            | 2025                          |
| David Franzén       | Ledamot            | 2025                          |
| Carina Andersson    | Ledamot Riksbyggen |                               |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Birgitta Holmberg   | Suppleant | 2026                          |
| Elisabeth Åström    | Suppleant | 2026                          |
| Erik Mesaros        | Suppleant | 2025                          |
| Julia Klåvus        | Suppleant | 2025                          |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer  | Uppdrag                   | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Ernst & Young        | Auktoriserad revisor      | 2025                          |
| Elin Keemss          | Förtroendevald<br>revisor | 2025                          |
| Göran Åhlen, avliden | Förtroendevald<br>revisor |                               |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|
| Birger Brodahl      | 2025                          |

| Valberedning      | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------|-------------------------------|
| Fredrik Andersson | 2025                          |
| Johan Larsson     | 2025                          |
| Sickan Söderlund  | 2025                          |

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.

Årets underhåll/investering har främst varit pågående fasad- balkongprojekt.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 643 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 67 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 70 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 640 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 3,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 771 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 62 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 51 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

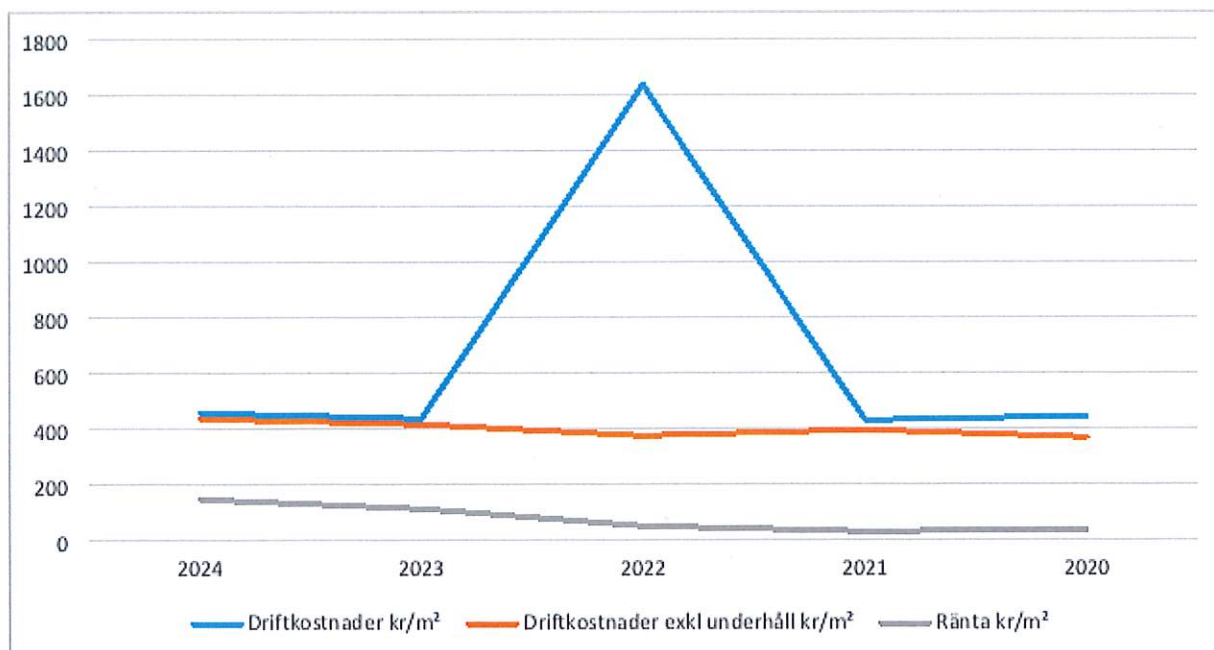


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                                      | 2024    | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|----------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning*                                                     | 33 851  | 32 375  | 30 081  | 29 541  | 29 232  |
| Resultat efter finansiella poster*                                   | -2 255  | 4 499   | -45 902 | 3 320   | 2 445   |
| Årets resultat                                                       | -2 255  | 4 499   | -45 902 | 3 320   | 2 445   |
| Resultat exkl avskrivningar                                          | 1 024   | 7 737   | -41 126 | 8 654   | 7 785   |
| Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond | -1 976  | 3 471   | -45 392 | 4 388   | 3 519   |
| Balansomslutning                                                     | 229 460 | 199 103 | 171 884 | 141 082 | 139 978 |
| Årets kassaflöde                                                     | -515    | -23 146 | 3 932   | 6 372   | 6 322   |
| Soliditet %*                                                         | 7       | 9       | 8       | 42      | 40      |
| Likviditet %                                                         | 14      | 18      | 86      | 99      | 72      |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*                       | 85      | 84      | 87      | 88      | 87      |
| Avgifts- hyresbortfall %                                             | 1,8     | 1,7     | 1,8     | 1,3     | 1,5     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                           | 771     | 761     | 735     | 717     | 706     |
| Driftkostnader kr/kvm                                                | 452     | 431     | 1 635   | 429     | 437     |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm                                 | 430     | 414     | 372     | 393     | 361     |
| Energikostnad kr/kvm*                                                | 189     | 171     | 142     | 150     | 149     |
| Underhållsfond kr/kvm                                                | 286     | 235     | 148     | 1 308   | 1 142   |
| Sparande kr/kvm*                                                     | 160     | 205     | 264     | 246     | 265     |
| Ränta kr/kvm                                                         | 146     | 107     | 49      | 23      | 32      |
| Skuldsättning kr/kvm*                                                | 5 020   | 4 216   | 3 292   | 1 872   | 1 909   |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*                       | 5 645   | 4 742   | 3 702   | 2 105   | 2 147   |
| Räntekänslighet %*                                                   | 7,2     | 6,2     | 5,0     | 2,9     | 3,0     |

\* 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.



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet               |                         |                        |                     | Fritt                  |                   |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början           | 2 114 507            | 0                       | 0                      | 9 674 764           | 1 640 191              | 4 499 464         |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                      |                         |                        |                     | 4 499 464              | -4 499 464        |
| Reservering underhållsfond        |                      |                         |                        | 3 000 000           | -3 000 000             |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                      |                         |                        | -891 653            | 891 653                |                   |
| Årets resultat                    |                      |                         |                        |                     |                        | -2 254 614        |
| Vid årets slut                    | 2 114 507            | 0                       | 0                      | 11 783 111          | 4 031 308              | -2 254 614        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 6 139 655        |
| Årets resultat                          | -2 254 614       |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -3 000 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 891 653          |
| <b>Summa</b>                            | <b>1 776 694</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 776 694**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 33 851 351               | 32 737 986               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 212 915                  | 385 358                  |
| <b>Summa</b>                                                                |        | <b>34 064 266</b>        | <b>33 123 344</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -18 600 857              | -17 729 980              |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -1 882 624               | -1 981 050               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -1 337 793               | -1 351 514               |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -3 278 995               | -3 237 070               |
| Övriga rörelsekostnader                                                     | Not 8  | -4 677 415               | 0                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-29 777 684</b>       | <b>-24 299 614</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>4 286 583</b>         | <b>8 823 730</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 9  | 0                        | 41 160                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 10 | 4 825                    | 44 307                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 11 | -6 546 022               | -4 409 733               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-6 541 197</b>        | <b>-4 324 266</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-2 254 614</b>        | <b>4 499 464</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-2 254 614</b>        | <b>4 499 464</b>         |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 12 | 211 732 948        | 102 540 742        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 13 | 7 553 801          | 3 088 472          |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    | Not 14 | 2 015 115          | 85 218 847         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>221 301 864</b> | <b>190 848 061</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 15 | 2 058 000          | 2 058 000          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 058 000</b>   | <b>2 058 000</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>223 359 864</b> | <b>192 906 061</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            | Not 16 | 10 593             | 11 931             |
| Övriga fordringar                              | Not 17 | 508 175            | 102 508            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 18 | 1 399 145          | 1 385 764          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 917 913</b>   | <b>1 500 203</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 19 | 4 182 113          | 4 697 150          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>4 182 113</b>   | <b>4 697 150</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>6 100 026</b>   | <b>6 197 353</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>229 459 890</b> | <b>199 103 414</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2024-12-31                   | 2023-12-31                   |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                              |                              |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 | 2 114 507                    | 2 114 507                    |
| Fond för yttre underhåll                        | 11 783 111                   | 9 674 764                    |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>13 897 618</strong>  | <strong>11 789 271</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                              |                              |
| Balanserat resultat                             | 4 031 308                    | 1 640 191                    |
| Årets resultat                                  | -2 254 614                   | 4 499 464                    |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>1 776 694</strong>   | <strong>6 139 655</strong>   |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>15 674 312</strong>  | <strong>17 928 926</strong>  |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                              |                              |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |                              |                              |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 20                       | 164 450 893                  |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |                              | <strong>164 450 893</strong> |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                              |                              |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | Not 20                       | 42 240 882                   |
| Leverantörsskulder                              | Not 21                       | 1 562 521                    |
| Skatteskulder                                   | Not 22                       | 104 227                      |
| Övriga skulder                                  | Not 23                       | 1 272 508                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 24                       | 4 154 547                    |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |                              | <strong>49 334 685</strong>  |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>229 459 890</strong> | <strong>199 103 414</strong> |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2024                    | 2023/2023                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                              |                              |
| Rörelseresultat                                                                               | 4 286 583                    | 8 823 730                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                              |                              |
| Avskrivningar                                                                                 | 3 278 995                    | 3 237 070                    |
| Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar                                          | 4 677 415                    |                              |
|                                                                                               | <strong>12 242 992</strong>  | <strong>12 060 800</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 4 825                        | 85 467                       |
| Erlagd ränta                                                                                  | -6 546 022                   | -4 260 129                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>5 701 795</strong>   | <strong>7 886 138</strong>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                              |                              |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -222 297                     | 3 922 621                    |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -465 892                     | -15 503 139                  |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>5 013 605</strong>   | <strong>-3 694 380</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                              |                              |
| Investeringar i byggnader och mark                                                            | -34 017 571                  | 1 157 355                    |
| Investeringar i inventarier                                                                   | -4 588 054                   | -1 066 028                   |
| Investeringar i pågående byggnation                                                           | 0                            | -57 616 008                  |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>-38 605 625</strong> | <strong>-57 524 681</strong> |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                              |                              |
| Amortering av lån                                                                             | -6 622 018                   | -1 927 008                   |
| Upptagna lån                                                                                  | 39 699 000                   | 40 000 000                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>33 076 982</strong>  | <strong>38 072 992</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                              |                              |
| Årets kassaflöde                                                                              | -515 037                     | -23 146 069                  |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 4 697 150                    | 27 843 219                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 4 182 113                    | 4 697 150                    |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 4 182 113                    | 4 697 150                    |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar     | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---------------------------|---------------------|----------|
| Byggnad stomme            | Linjär              | 102      |
| Byggnad dörrar            | Linjär              | 25       |
| Byggnad tak               | Linjär              | 70       |
| Byggnad entrépartier      | Linjär              | 50       |
| Byggnad fasad             | Linjär              | 50       |
| Byggnad fönster           | Linjär              | 25       |
| Byggnad hiss              | Linjär              | 25       |
| Byggnad specialanpassning | Linjär              | 25       |
| Byggnadsinventarier       | Linjär              | 25       |
| Byggnad vatten o avlopp   | Linjär              | 50       |
| Byggnad balkonger         | Linjär              | 50       |
| Solceller                 | Linjär              | 30       |
| Elladdplatser             | Linjär              | 30       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                             | 23 417 568               | 22 733 146               |
| Årsavgifter, lokaler                              | 204 276                  | 198 324                  |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -69 177                  | -69 177                  |
| Hyror, bostäder                                   | 0                        | -400                     |
| Hyror, lokaler                                    | 2 932 081                | 2 847 244                |
| Hyror, garage                                     | 681 562                  | 673 749                  |
| Hyror, p-platser                                  | 1 550 394                | 1 510 330                |
| Hyror, övriga                                     | 22 330                   | 33 568                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler               | -416 221                 | -397 697                 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage                | -58 593                  | -29 616                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser             | -72 950                  | -58 550                  |
| Rabatter                                          | -4 980                   | -11 486                  |
| Bränsleavgifter, bostäder                         | 4 934 879                | 4 931 732                |
| Elavgifter                                        | 0                        | -1 048                   |
| Debiterad fastighetsskatt                         | 14 940                   | 14 940                   |
| Övriga lokalintäkter                              | -18 648                  | -18 648                  |
| Övriga avgifter                                   | 66 379                   | 28 620                   |
| Balkonginglasning                                 | 349 390                  | 61 880                   |
| Övriga ersättningar                               | 171 974                  | 145 742                  |
| Övriga sidointäkter                               | 146 167                  | 145 325                  |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar            | -19                      | 9                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                      | <b>33 851 351</b>        | <b>32 737 986</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 212 915                  | 385 358                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>212 915</b>           | <b>385 358</b>           |



**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -891 653                 | -692 816                 |
| Reparationer                         | -1 075 796               | -1 101 261               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -1 011 395               | -989 212                 |
| Tomträttsavgäld                      | -2 544 264               | -2 544 264               |
| Arrendeavgifter                      | -97 534                  | -32 998                  |
| Försäkringspremier                   | -402 875                 | -335 726                 |
| Kabel- och digital-TV                | -195 020                 | -183 195                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 600                      | 5 900                    |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -126 463                 | -93 528                  |
| Serviceavtal                         | -37 656                  | -12 149                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -327 551                 | -330 554                 |
| Bevakningskostnader                  | -423 051                 | -355 610                 |
| Snö- och halkbekämpning              | -148 522                 | -245 095                 |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -100 000                 | -240 000                 |
| Förbrukningsinventarier              | -122 663                 | -168 583                 |
| Vatten                               | -1 086 456               | -936 660                 |
| Fastighetsel                         | -1 360 432               | -1 378 510               |
| Uppvärmning                          | -5 332 071               | -4 728 292               |
| Sophantering och återvinning         | -982 975                 | -1 089 488               |
| Förvaltningsarvode drift             | -2 335 080               | -2 277 939               |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-18 600 857</b>       | <b>-17 729 980</b>       |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -528 174                 | -508 913                 |
| Lokalkostnader                             | -1 000                   | -900                     |
| IT-kostnader                               | -57 783                  | -68 993                  |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -63 560                  | -47 248                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -897 773                 | -1 019 313               |
| Kreditupplysningar                         | -6 339                   | -27 295                  |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -118 104                 | -85 208                  |
| Kontorsmateriel                            | -47 989                  | -86 008                  |
| Telefon och porto                          | -26 052                  | -27 330                  |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                        | -2 055                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -40 640                  | -46 873                  |
| Konsultarvoden                             | -15 814                  | -17 908                  |
| Bankkostnader                              | -21 043                  | -19 277                  |
| Övriga externa kostnader                   | -58 353                  | -23 729                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-1 882 624</b>        | <b>-1 981 050</b>        |



**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | -988                     | -1 438                   |
| Lön till övrig personal                               | -476 891                 | -475 988                 |
| Styrelsearvoden                                       | -240 071                 | -251 885                 |
| Sammanträdesarvoden                                   | -137 250                 | -140 160                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -158 382                 | -120 446                 |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -4 306                   | -1 500                   |
| Pensionskostnader                                     | -22 660                  | -12 143                  |
| Övriga personalkostnader                              | -3 518                   | -1 557                   |
| Sociala kostnader                                     | -293 726                 | -346 397                 |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-1 337 793</b>        | <b>-1 351 514</b>        |

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

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

|                                                                                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -3 115 943               | -2 928 812               |
| Avskrivning Markanläggningar                                                             | -40 326                  | -211 022                 |
| Avskrivning Installationer                                                               | -122 725                 | -97 236                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-3 278 995</b>        | <b>-3 237 070</b>        |

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

|                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förlust vid utrangering av anläggningstillgång | -4 677 415               | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelsekostnader</b>           | <b>-4 677 415</b>        | <b>0</b>                 |

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                        | 41 160                   |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                 | <b>41 160</b>            |



**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 525                      | 15 253                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 2 620                    | 2 390                    |
| Övriga ränteintäkter                                          | 1 680                    | 26 664                   |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>4 825</b>             | <b>44 307</b>            |

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -5 992 467               | -4 409 733               |
| Övriga finansiella kostnader                            | -553 555                 | 0                        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-6 546 022</b>        | <b>-4 409 733</b>        |



**Not 12 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2024-12-31         | 2023-12-31          |
|--------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                     |
| Byggnader                                              | 192 192 093        | 192 192 093         |
| Markanläggning                                         | 5 173 299          | 5 173 299           |
|                                                        | <b>197 365 392</b> | <b>197 365 392</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                     |
| Anskaffningar (fasad, balkong och markanläggning)      | 31 807 043         | 0                   |
| Omklassificering från pågående projekt                 | 85 218 847         | 0                   |
| Markanläggning momsåterbetalning                       | 0                  | -1 157 355          |
|                                                        | <b>117 025 890</b> | <b>-1 157 355</b>   |
| <b>Avyttringar och utrangeringar</b>                   |                    |                     |
| Avyttring och utrangeringar byggnader                  | -15 390 318        | -26 667 790         |
| Avyttringar och utrangeringar mark                     | 0                  | -165 524 303        |
|                                                        | <b>-15 390 318</b> | <b>-192 192 093</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>299 000 964</b> | <b>197 365 392</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                     |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                     |
| Byggnader                                              | -93 927 807        | -117 666 785        |
| Tillkommande utgifter                                  | 0                  | -64 331 205         |
| Markanläggningar                                       | -896 843           | -685 821            |
|                                                        | <b>-94 824 650</b> | <b>-182 683 811</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                     |
| Årets avskrivning byggnader                            | -3 115 943         | -2 928 812          |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -40 326            | -211 022            |
| Årets utrangeringar byggnad                            | 10 712 903         | 26 667 790          |
| Årets utrangeringar tillkommande utgifter              | 0                  | 64 331 205          |
|                                                        | <b>7 556 634</b>   | <b>87 859 161</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-87 268 016</b> | <b>-94 824 650</b>  |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>211 732 948</b> | <b>102 540 741</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                     |
| Byggnad                                                | 205 640 677        |                     |
| Anslutningsavgifter Fördelas 2023                      | 0                  | 98 264 285          |
| Markanläggningar                                       | 6 092 271          | 4 276 456           |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                    |                     |
| Bostäder                                               | 274 000 000        | 274 000 000         |
| Lokaler                                                | 18 200 000         | 18 200 000          |



|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>292 200 000</b> | <b>292 200 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>208 600 000</i> | <i>208 600 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>83 600 000</i>  | <i>83 600 000</i>  |

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                               | 168 111           | 168 111           |
| Solcellsanläggning                                     | 3 983 111         | 2 917 083         |
|                                                        | <b>4 151 222</b>  | <b>3 085 194</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Skalskydd porttele                                     | 4 324 909         | 0                 |
| Solceller uppgradering                                 | 0                 | 1 066 028         |
| Nödbelysning trapphus                                  | 263 145           |                   |
|                                                        | <b>4 588 054</b>  | <b>1 066 028</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>8 739 276</b>  | <b>4 151 222</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                               | -168 111          | -168 111          |
| Installationer                                         | -894 639          | -797 403          |
|                                                        | <b>-1 062 750</b> | <b>-965 514</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Installationer                                         | -122 725          | -97 236           |
|                                                        | <b>-122 725</b>   | <b>-97 236</b>    |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                   |                   |
| Maskiner och inventarier                               | -168 111          | -168 111          |
| Installationer                                         | -1 017 364        | -894 639          |
|                                                        | <b>-1 185 475</b> | <b>-1 062 750</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-1 185 475</b> | <b>-1 062 750</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>7 553 801</b>  | <b>3 088 472</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Skalskydd porttele                                     | 4 300 882         | 0                 |
| Installationer (solceller)                             | 2 991 236         | 3 088 472         |
| Nödbelysning hissar punkthus                           | 261 683           | 0                 |

**Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ombyggnation lokal MVC     | 2 015 115         | 0                 |
| Fasad och balkongprojekt   | 85 218 847        | 85 218 847        |
| Omklassificerat under året | -85 218 847       | 0                 |
| <b>Vid årets slut</b>      | <b>2 015 115</b>  | <b>85 218 847</b> |



**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 2 058 000        | 2 058 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>2 058 000</b> | <b>2 058 000</b> |

**Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 6 497         | 9 531         |
| Kundfordringar                                   | 4 096         | 2 400         |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>10 593</b> | <b>11 931</b> |

**Not 17 Övriga fordringar**

|                                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 116 242        | 102 508        |
| Momsfordringar                 | 391 933        | 0              |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>508 175</b> | <b>102 508</b> |

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 451 217          | 402 875          |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 107 151          | 92 896           |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 132 044          | 127 228          |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 0                | 48 755           |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 72 668           | 77 943           |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 636 066          | 636 066          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>1 399 145</b> | <b>1 385 764</b> |

**Not 19 Kassa och bank**

|                             | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 597 768          | 363 204          |
| Transaktionskonto           | 3 584 344        | 4 333 946        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 182 113</b> | <b>4 697 150</b> |

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Inteckningslån                                                        | 206 691 775        | 173 614 793        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -783 780           | -1 873 076         |
| Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut | -41 457 102        | -25 502 997        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>164 450 893</b> | <b>146 238 720</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.



| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld             | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld             |
|--------------|------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,10%      | 2025-03-20          | 0,00                  | 1 253 000,00            | 45 000,00           | 1 208 000,00          |
| STADSHYPOTEK | 4,22%      | 2025-04-30          | 0,00                  | 100 000,00              | 1 000,00            | 99 000,00             |
| STADSHYPOTEK | 3,40%      | 2025-05-20          | 5 340 457,00          | 0,00                    | 196 233,00          | 5 144 224,00          |
| STADSHYPOTEK | 0,91%      | 2025-06-01          | 3 650 000,00          | 0,00                    | 25 000,00           | 3 625 000,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,18%      | 2025-06-01          | 3 650 000,00          | 0,00                    | 25 000,00           | 3 625 000,00          |
| STADSHYPOTEK | 3,40%      | 2025-06-02          | 14 802 500,00         | 0,00                    | 116 250,00          | 14 686 250,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,40%      | 2025-06-09          | 5 360 040,00          | 0,00                    | 213 500,00          | 5 146 540,00          |
| STADSHYPOTEK | 3,55%      | 2025-07-30          | 0,00                  | 151 000,00              | 755,00              | 150 245,00            |
| STADSHYPOTEK | 0,90%      | 2025-12-01          | 5 600 336,00          | 0,00                    | 12 493,00           | 5 587 843,00          |
| STADSHYPOTEK | 2,90%      | 2025-12-30          | 0,00                  | 798 000,00              | 0,00                | 798 000,00            |
| STADSHYPOTEK | 2,90%      | 2025-12-30          | 0,00                  | 1 387 000,00            | 0,00                | 1 387 000,00          |
| STADSHYPOTEK | 0,86%      | 2026-01-30          | 5 310 246,00          | 0,00                    | 31 516,00           | 5 278 730,00          |
| STADSHYPOTEK | 3,40%      | 2026-01-30          | 14 775 000,00         | 0,00                    | 1 095 000,00        | 13 680 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,92%      | 2026-04-30          | 0,00                  | 1 138 000,00            | 11 380,00           | 1 126 620,00          |
| STADSHYPOTEK | 3,92%      | 2026-04-30          | 0,00                  | 13 461 000,00           | 134 610,00          | 13 326 390,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,09%      | 2026-07-30          | 0,00                  | 7 249 000,00            | 36 245,00           | 7 212 755,00          |
| STADSHYPOTEK | 2,81%      | 2026-12-30          | 0,00                  | 1 991 000,00            | 0,00                | 1 991 000,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,32%      | 2027-01-30          | 5 301 214,00          | 0,00                    | 30 036,00           | 5 271 178,00          |
| STADSHYPOTEK | 3,33%      | 2027-06-01          | 3 650 000,00          | 0,00                    | 145 000,00          | 3 505 000,00          |
| STADSHYPOTEK | 3,21%      | 2027-07-30          | 0,00                  | 2 600 000,00            | 13 000,00           | 2 587 000,00          |
| STADSHYPOTEK | 4,47%      | 2027-09-30          | 9 975 000,00          | 0,00                    | 745 000,00          | 9 230 000,00          |
| STADSHYPOTEK | 2,91%      | 2027-12-30          | 0,00                  | 824 000,00              | 0,00                | 824 000,00            |
| STADSHYPOTEK | 3,82%      | 2028-04-30          | 14 850 000,00         | 0,00                    | 830 000,00          | 14 020 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,81%      | 2028-06-01          | 3 100 000,00          | 0,00                    | 275 000,00          | 2 825 000,00          |
| STADSHYPOTEK | 3,58%      | 2029-03-30          | 0,00                  | 3 543 000,00            | 225 000,00          | 3 318 000,00          |
| STADSHYPOTEK | 3,58%      | 2029-03-30          | 0,00                  | 5 204 000,00            | 360 000,00          | 4 844 000,00          |
| STADSHYPOTEK | 1,65%      | 2030-06-01          | 18 250 000,00         | 0,00                    | 125 000,00          | 18 125 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,40%      | 2032-06-30          | 8 307 000,00          | 0,00                    | 330 000,00          | 7 977 000,00          |
| STADSHYPOTEK | 3,40%      | 2032-06-30          | 25 441 000,00         | 0,00                    | 800 000,00          | 24 641 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>173 614 793,00</b> | <b>39 699 000,00</b>    | <b>6 622 018,00</b> | <b>206 691 775,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 783 780 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 078 980 kr årligen. På grund av felavisering från banken har det under 3 kvartal 2024 amorterats för mycket, vilket gör att banken justerar genom lägre amortering 2025.

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 21 Leverantörsskulder

|                                      | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 1 513 399        | 179 897        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 49 121           | 426 819        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>1 562 521</b> | <b>606 716</b> |



**Not 22 Skatteskulder**

|                                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Skatteskulder                                    | 95 170         | 145 415        |
| Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader | 9 057          | 8 814          |
| <b>Summa skatteskulder</b>                       | <b>104 227</b> | <b>154 229</b> |

**Not 23 Övriga skulder**

|                                    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 1 197 464        | 1 183 029        |
| Skuld för moms                     | -1 294           | 62 590           |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 59 304           | 91 735           |
| Avräkning hyror och avgifter       | 7 312            | 0                |
| Clearing                           | 9 722            | 5 937            |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>1 272 508</b> | <b>1 343 291</b> |

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna löner                                            | 55 229           | 60 203           |
| Upplupna sociala avgifter                                 | 119 000          | 114 900          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 692 818          | 537 345          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0                | 27 437           |
| Upplupna elkostnader                                      | 119 693          | 242 106          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 95 018           | 156 474          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 596 648          | 1 160 675        |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 0                | 8 808            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 55 000           | 45 000           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 397 000          | 383 285          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0                | 56 923           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 220 828          | 232 264          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 1 803 313        | 2 430 038        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>4 154 547</b> | <b>5 455 459</b> |

**Not Ställda säkerheter**

|                    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|--------------------|-------------|-------------|
| Företagsinteckning | 207 252 400 | 179 842 900 |

**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

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

\_\_\_\_\_  
Magnus Nilsson

\_\_\_\_\_  
Johannes Haid

\_\_\_\_\_  
Johan Mattsson

\_\_\_\_\_  
David Franzén

\_\_\_\_\_  
Marie Pettersson

\_\_\_\_\_  
Katja Wennström

\_\_\_\_\_  
Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Ernst & Young AB

\_\_\_\_\_  
Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Elin Keemss  
Förtroendevald revisor

\_\_\_\_\_  
Birger Brodahl  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557545499841

## Dokument

Årsredovisning 2024, 219017

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2025-04-29 15:19:34 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA1)

Färdigställt 2025-05-05 10:15:14 CEST (+0200)

## Initierare

Carina Andersson (CA1)

Riksbyggen

carina.andersson@riksbyggen.se

## Signerare

|                                                                                                                                   |                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>Magnus Nilsson (MN)</div> <div>magnus@upcore.net</div> <div>Signerade 2025-04-30 11:18:19 CEST (+0200)</div>                 | <div>Johannes Haid (JH)</div> <div>johannes.haid@live.se</div> <div>Signerade 2025-04-29 16:26:33 CEST (+0200)</div>                      |
| <div>Johan Mattsson (JM)</div> <div>johan.mattsson1@hotmail.com</div> <div>Signerade 2025-04-29 15:21:50 CEST (+0200)</div>       | <div>David Franzén (DF)</div> <div>david.franzen.df@gmail.com</div> <div>Signerade 2025-04-29 15:34:52 CEST (+0200)</div>                 |
| <div>Marie Pettersson (MP)</div> <div>marie.pettersson0959@gmail.com</div> <div>Signerade 2025-04-29 16:32:55 CEST (+0200)</div>  | <div>Katja Wennström (KW)</div> <div>fin1965@hotmail.se</div> <div>Signerade 2025-04-29 15:27:44 CEST (+0200)</div>                       |
| <div>Carina Andersson (CA2)</div> <div>carina.andersson@riksbyggen.se</div> <div>Signerade 2025-04-29 15:42:22 CEST (+0200)</div> | <div>Elin Keemss (EK)</div> <div>bettielinkeemss@gmail.com</div> <div>Signerade 2025-04-30 12:07:37 CEST (+0200)</div>                    |
| <div>Birger Brodahl (BB)</div> <div>birger_brodahl@hotmail.com</div> <div>Signerade 2025-04-30 17:14:03 CEST (+0200)</div>        | <div>Annelie Finnberg Skoog (AFS)</div> <div>annelie.finnberg.skoog@se.ey.com</div> <div>Signerade 2025-05-05 10:15:14 CEST (+0200)</div> |



# Verifikat

Transaktion 09222115557545499841

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråhus nr 17 Kolarhagen, org.nr 778000-5034

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråhus nr 17 Kolarhagen för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

##### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråshus nr 17 Kolarhagen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

##### Styrelsens ansvar

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

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

##### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

Elin Keemss  
Förtroendevald revisor

Birger Brodahl  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557545580704

## Dokument

**24 Revisionsberättelse Kolarhagen digital signering**  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2025-04-30 11:16:59 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA)*  
*Färdigställt 2025-05-05 10:18:34 CEST (+0200)*

## Initierare

**Carina Andersson (CA)**  
Riksbyggen  
*carina.andersson@riksbyggen.se*

## Signerare

**Elin Keemss (EK)**  
*bettielinkeemss@gmail.com*  
*Signerade 2025-04-30 12:08:21 CEST (+0200)*

**Birger Brodahl (BB)**  
*birger\_brodahl@hotmail.com*  
*Signerade 2025-04-30 17:14:38 CEST (+0200)*

**Annelie Finnberg Skoog (AFS)**  
*annelie.finnberg.skoog@se.ey.com*  
*Signerade 2025-05-05 10:18:34 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

### **Arsredovisning**

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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF V-Ås 17,Kolarhag

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för RBF V-Ås  
17,Kolarhag 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)

