

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Västeråshus 19
Org nr: 778000-4953



Medlemsvinst

RBF Västeråhus 19 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 4 900 kronor i återbäring samt 1 790 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråhus 19 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-08-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

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

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

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

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

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

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

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

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i
Folksam, Proinova

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

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

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 40 089 m²

Bostäder bostadsrätt 12 383 m²

Lokaler hyresrätt 417 m²

Årets taxeringsvärde 99 238 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 99 238 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,12 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Elavtal	Mälarenergi
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Bevaknings- och störningsjour	Svensk Bevakningstjänst
Hisservice	Kone AB
Kabel-Tv	Bild AT Se AB
Avfall	Vafab

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 073 tkr och planerat underhåll för 6 521 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 352 tkr (262 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger avsättningen under nivån med den genomsnittliga underhållskostnaden. Föreningens underhållsfond är väl finansierad av medel på konto hos SBAB.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

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

Årets utförda underhåll

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

Planerat underhåll	År	Kommentar
		Under de kommande åren;
		- Renovering av värmesystem & termostat - Miljöbodar
Kommande underhåll		

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Källberg	Ordförande	2024
Britt-Marie Werthén	Sekreterare	2024
Jessica Hillman	Vice ordförande	2025
Mikael Lindberg	Ledamot	2025
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ari Mohammad Amin	Suppleant	2024
Mats Blomkvist	Suppleant	2024
Olov Vesterlund	Suppleant	2025
Viyana Subhi Omer	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	Revisor	2024
Carina Wijkmark	Förtroendevald revisor	2024
Tatiana Krjutjkova	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Martin Brodahl	2024	
Torvald Kylengren	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Barbro Von Sicard	2024	
Elisabet Stengård	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

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

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

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 635 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

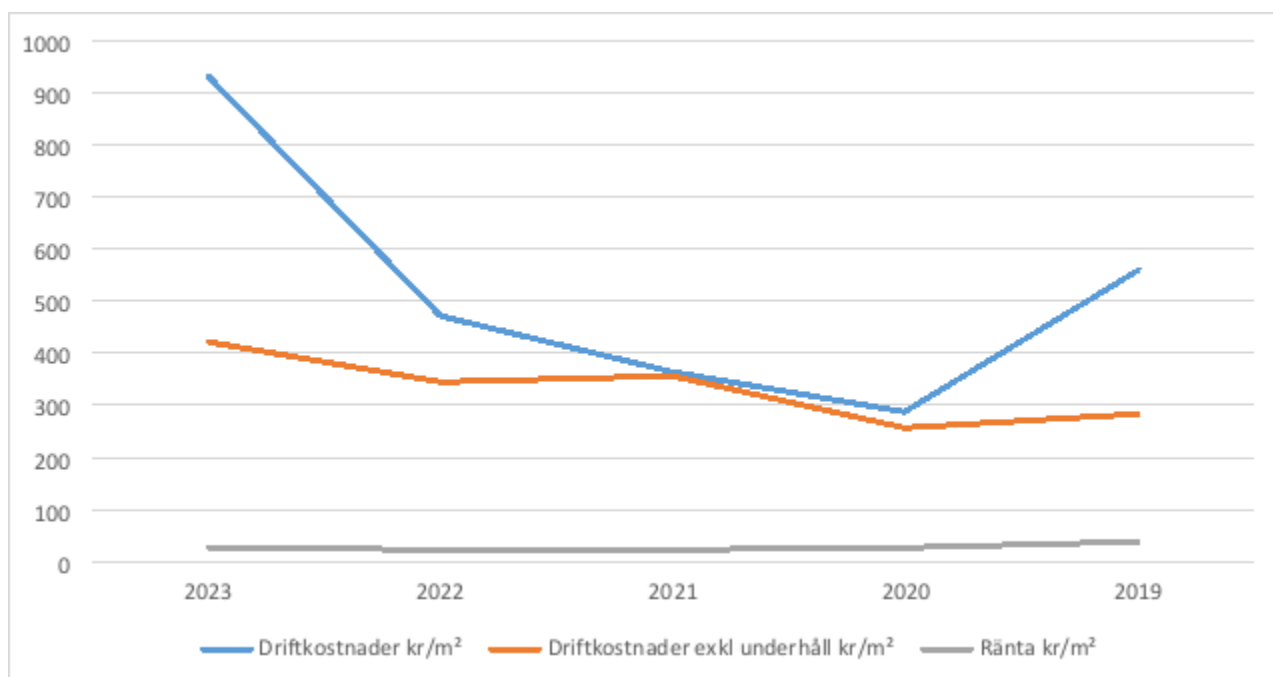


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

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

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

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

Förändringar i eget kapital

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

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

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

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

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 658 136	10 575 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	289 665	102 916
Summa rörelseintäkter		10 947 801	10 678 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 557 811	-6 043 734
Övriga externa kostnader	Not 5	-532 819	-457 155
Personalkostnader	Not 6	-1 224 438	-1 308 536
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 172 279	-1 172 279
Summa rörelsekostnader		-14 487 347	-8 981 704
Rörelseresultat		-3 539 545	1 696 901
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 790	9 158
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	344 603	139 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-324 967	-296 951
Summa finansiella poster		21 426	-148 342
Resultat efter finansiella poster		-3 518 119	1 548 559
Årets resultat		-3 518 119	1 548 559

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Finansieringsverksamheten

Förändring av skuld	-5 540 138	-600 068
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 540 138	-600 068
Årets kassaflöde	-7 589 966	2 295 268
Likvidamedel vid årets början	21 339 826	19 044 558
Likvidamedel vid årets slut	13 749 860	21 339 826
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 867 680	7 749 991
Årsavgifter, lokaler	271 416	271 416
Hyrer, lokaler	119 679	120 556
Hyrer, garage	309 197	309 345
Hyrer, p-platser	223 527	223 876
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-35 860	-12 110
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 461	-3 001
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-120 382	-120 484
Rabatter	-7 202	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 034 984	2 034 984
Elavgifter	558	1 116
Summa nettoomsättning	10 658 136	10 575 689

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

Not 4 Driftskostnader

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

Not 5 Övriga externa kostnader

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

Not 6 Personalkostnader

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

Föreningen har haft 2 anställda under året.

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

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

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 11 Byggnader och mark

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

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

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

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-29 727 758	-28 638 732
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	18 458 892	19 547 920
--	-------------------	-------------------

Varav

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

Taxeringsvärden

Bostäder	95 000 000	95 000 000
Lokaler	4 238 000	4 238 000

Totalt taxeringsvärde

	99 238 000	99 238 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>72 385 000</i>	<i>72 385 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>26 853 000</i>	<i>26 853 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

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

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

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

Not 14 Andra långfristiga fordringar

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

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

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

Not 16 Övriga fordringar

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

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 18 Kassa och bank

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

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

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

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

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

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 2 574 831 kr och 3 249 172 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Leverantörsskulder

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

Not 21 Skatteskulder

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

Not 22 Övriga skulder

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

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not Ställda säkerheter

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

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum



Tomas Källberg



Jessica Hillman



Lena Wiséen Bergström



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB



Britt-Marie Werthén



Mikael Lindberg



Tatiana Krjutjkova
Förtroendevald revisor



Carina Wijkmark
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557515800967

Document

Årsredovisning 219019, 240422
Main document
26 pages
Initiated on 2024-04-22 13:52:16 CEST (+0200) by
Maryam Shirkhan (MS)
Finalised on 2024-04-30 07:35:22 CEST (+0200)

Initiator

Maryam Shirkhan (MS)
Riksbyggen
maryam.shirkhan@riksbyggen.se

Signatories

Britt-Marie Werthén (BW)
Brf Västeråshus 19
sekreterare@vasterashus19.se



Britt-Marie Werthén

The name returned by Swedish BankID was "Ragna
Britt-Marie Werthén"
Signed 2024-04-23 13:08:39 CEST (+0200)

Jessica Hillman (JH)
Brf Västeråshus 19
jessica.hillman2@gmail.com



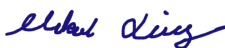
JH

The name returned by Swedish BankID was "Jessica
Gunilla Hillman"
Signed 2024-04-23 11:36:17 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557515800967

Carina Wijkmark (CW) Brf Västeråshus 19 carina.wijkmark@gmail.com   The name returned by Swedish BankID was "Agneta Carina Wijkmark" Signed 2024-04-23 14:07:16 CEST (+0200)	Lena Wiséen Bergström (LWB) Brf Västeråshus 19 Lena.WiseenBergstrom@riksbyggen.se   The name returned by Swedish BankID was "LENA WISÉEN BERGSTRÖM" Signed 2024-04-22 14:40:16 CEST (+0200)
Mikael Lindberg (ML) Brf Västeråshus 19 mikaellin@gmail.com   The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL LINDBERG" Signed 2024-04-23 10:29:09 CEST (+0200)	Tatiana Krjutjkova (TK1) Brf Västeråshus 19 tatiana.krjutjkova@gmail.com   The name returned by Swedish BankID was "TATIANA KRJUTJKOVA" Signed 2024-04-25 11:58:51 CEST (+0200)

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Verification

Transaction 09222115557515800967

Tomas Källberg (TK2)

Brf Västeråshus 19

tomaskallberg@outlook.com



Tomas Källberg

The name returned by Swedish BankID was "TOMAS KÄLLBERG"

Signed 2024-04-23 11:31:33 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)

BoRevision AB

ID number 199304155618

theodor.lonnman@borevision.se



Theodor Lönnman

The name returned by Swedish BankID was "Karl Theodor Oskar Lönnman"

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

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

