
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Asea-Stan
Org nr: 716412-1514



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening ASEA-stan

Tid: **21 april 2022 kl 18.30**

Lokal: **I Föreningslokalen**

- 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 på 2 år och suppleanter på 1 år. I tur att avgå är ledamöterna Lennart Boväng, Anders Thunström och Lars-Olof Andersson samt suppleanterna Filip Harging, Outi Sorvali Folke och Mirjana Milenkovic.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

Medlemsvinst

RBF Asea-Stan 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 22 000 kronor i återbäring samt 34 560 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	12
Balansräkning	13
Noter	15

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Asea-Stan får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är högre än föregående år bland annat på grund av lägre kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 32% till 51%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 166 % till 200 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 002 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 624 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rotorn 1-12 och 14, Regulatoren 4-6 och Maskrosen 5 i Västerås kommun. På fastigheten finns 14 bostadshus uppförda med en total lägenhetsyta på 18.438 kvm, samt fyra garagebyggnader (inklusive MC garage). Nybyggnadsår är 1982 för de 3 höghusen och i samband med detta genomfördes en stor renovering och tillbyggnad av bland annat hissar, badrum, loftgångar, balkonger och gemensam entré i de elva låghusen. Byggnaderna inrymmer 240 bostadslägenheter, en lokal för barnstuga, en föreningslokal, 36 mindre lokaler samt 61 garage. En tvättstuga finns i varje hus med två tvättmaskiner och tillhörande torkutrustning. Hissar finns i alla hus. 261 biluppställningsplatser finns, alla med eluttag på stolpe för motorvärmare (tidur/termostat) och 61 garage med motorvärmareuttag (tidur/termostat), samt en byggnad för uppställning av 8 motorcyklar, låsbara platser med batteriladdningsmöjligheter. Samtliga hyrs ut mot en särskild avgift. Garage och p-platsavtal administreras av Johnny Johansson tillsammans med Riksbyggen Servicecenter i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
21	108	60	39	12	240

Dessutom tillkommer

MC-garage	Lokaler	Garage	P-platser	Carportar
8	38	61	220	42

Bostäder bostadsrätt 17 724 m²

Total lokalarea 1 778 m²

Årets taxeringsvärde 147 987 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 147 987 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal**Verksamhet**

Barnstuga, Kolibri

Mobilföretaget 3; hyr mastplats

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,41 % 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, inre och yttre skötsel
AIMO park	Parkeringsövervakning
Securitas	Bevakning, utryckning, rondering, larm och brandskydd.
Kone	Jour/larm, reparation och underhåll hissar
Swoosh	Avfallshantering och spolning av stammar
Vafab	Komposthantering
Vafab	Glasåtervinning
Mälarenergi AB	Komfortavtal, el, vatten, fjärrvärme och underhåll
Tele2	Kabel-TV och bredband
Lås- och Säkerhetscenter AB	Porttelefoner och admin av nyckelsystem
Fibra AB	Fiberkabelnätet
Anticimex	Skadedjursförsäkring

ole

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 852 tkr och planerat underhåll för 2 789 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 4 987 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 281 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 47 371 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 737 tkr (267 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 6 000 tkr (339 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden. Underhållsplanen uppdateras årligen av Johnny Johansson och Stig-Erik Steen tillsammans med förvaltare från Riksbyggen.

ol

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Bostäder	51 599
Gemensamma utrymmen	838 598
Installationer	906 953
Huskropp utvändigt	336 875
Markytor	654 951

Specifikation över utfört underhåll:

- Ny hiss, Rotorvägen 4
- Kamerainstallation i källare, Rotorvägen 2
- Målning våningsplan samt entréer, Rotorvägen 2, 4 och 6
- Nya hängrännor och stuprör på loftgångar, samtliga låghus
- OVK, Rotorvägen 2, 4 och 6
- Nya tvättmaskiner, Rotorvägen 4 och 6 samt Relävägen 6 och Statorvägen 1
- Ny mangel, Rotorvägen 4
- Asfaltering hela Statorvägen och delar av Relävägen
- Boning av golv på våningsplan, Rotorvägen 2, 4 och 6
- Fräsning och målning av cykelrum, Relävägen 1, 3 och 5
- Ny gångväg med bänk och bord, växter och belysning (pollare), Relävägen 1
- Dörrar monterade i spiraltrappor, nedre entré Rotorvägen 2, 4 och 6

Planerat underhåll och åtgärder 2022:

Reparation av loftgångar, 3-4 låghus

Målning av hissar Relävägen 1, 2, 4 och 6 samt Generatorgatan 3 och 5

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ax	Ordförande	2023
Johnny Johansson	Vice ordförande	2023
Lennart Boväng	Sekreterare	2022
Anders Thunström	Ledamot	2022
Stig Erik Steen	Ledamot	2023
Lars-Olof Andersson	Ledamot	2022
Monica Lindgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Haring	Suppleant	2022
Mirjana Milenkovic	Suppleant	2022
Outi Folke	Suppleant	2022
Ove Sundlin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2022
Sören Larsson	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Erik Lindahl	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Larsson	2022
Maud Forss	2022
Solveig Härdelin	2022

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

Övriga uppdrag och hjälp med trivseln inom föreningen:

Lennart Boväng, lokalansvarig för bokning av uthyrningsrum och porttelefoner (namn och taggar).
Laila Lebzien, vävstugan
Fritidskommittén, gymmet och boulebanan

Styrelsen har delat upp uppdrag enligt följande:

Studieorganisatör och fritidskommittén (styrelsens kontaktperson), Lars-Olof Andersson
Brandskyddsansvarig, Stig-Erik Steen
Ansvarig På Tapeten, styrelsen
Ansvarig hemsidan, Lennart Boväng
Ansvarig nycklar, p-platser mm, Johnny Johansson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 330 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 332 personer.

Föreningens årsavgift och bränsleavgift ändrades 2021-01-01 då de höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften och bränsleavgiften med 2 % från och med 2022-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 638 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens underhållsplan

Underhållsplanen uppdateras årligen av Johnny Johansson och Stig-Erik Steen tillsammans med förvaltaren Ove Sundlin, Riksbyggen.

Solpaneler

Under året har fem solpanelanläggningar producerat elektricitet. På grund av solreflexer på 25 % av solcellerna installerade på Relävägen 4 tvingades vi att demontera dessa. Styrelsen beslutade att återanvända de demonterade solpanelerna och komplettera med solpaneler så att en ny solcellsanläggning kunde monteras på Relävägen 1. Denna anläggning startades upp under maj månad.

Med samtliga solpanelanläggningar i produktion så har dessa under året producerat 131 755 kWh. Av dessa kilowattimmar har ca 58 % levererats tillbaka till Mälarenergi.

Alla bidragsansökningar som ej har utnyttjats för solceller samt bygglov för berörda fastigheter har också avslutats.

Laddstolpar

Föreningen, Anders Thunström och Lars-Olof Andersson (av styrelsen utsedd grupp), har jobbat aktivt med att ta in offerter för installation av utrustning som möjliggör laddning av ladd hybrider och elfordon.

Utvärdering av offerterna kommer att ske under första kvartalet 2022 så att styrelsen kan ta ett beslut i ärendet.

Det är inte enbart offerterna som ska utvärderas utan också var vi ska placera laddstolparna med hänsyn till säkerheten.

Ett informationsmöte för alla medlemmar kommer att planeras att hållas i början av 2022.

Trädvårdsplan

Sammanlagt 161 träd finns på föreningens mark. Största beståndet består bl a skogslind, lönn och vårtbjörk. Under den kommande perioden kommer träd att behöva avverkas på grund av storlek, ålder och närhet till husfasad. Samtidigt förbereds för nyplantering över tiden för att säkerställa ett bra och livskraftigt trädbestånd.

På Tapeten och föreningens Hemsida

Föreningens informationsblad, På Tapeten, har utgivits ett antal gånger under året i samband med styrelsesammanträden. Föreningens nya hemsida har gjorts om av Lennart Boväng och Filip Harging. Lennart Boväng är webbansvarig och han har kontinuerligt laddat ner och uppdaterat information från styrelsens arbete och allmän föreningsinformation.

Jourlista för gymmet finns även att hämta där samt blanketter för Rapport av renovering av kök och badrum mm. Nu finns även föreningens informationsfolder i PDF-format på hemsidan. Det finns även möjlighet att annonsera om den boende vill köpa eller sälja. Hemsidan länkar även till andra sidor. En särskild flik för fastighetsmäklare, där info finns om föreningen har tillkommit under året. Föreningens mailadress, info@aseastan.se används också för meddelande till och från styrelsen. På våra anslagstavlor i varje trapphus (17 st) informeras alla boende kontinuerligt. Riksbyggen, Mitt Riksbyggen kan användas av våra boende för information, blankettutskrift mm och även som kommunikationskanal till styrelsen.

Gemensamma aktiviteter

Styrelsens ledamöter har deltagit på gemensamma utbildnings- och verksamhetsarrangemang hos Riksbyggen och på Intresseföreningens arrangemang, bland annat i sekreterare- och valberedningsutbildningar.

Asea-stan representeras i Intresseföreningen Riksbyggen av Håkan Ax som tillika är ordförande i Intresseföreningen. Håkan Ax representerar även i Region Öst samarbetskommitté.

Lars-Olof Andersson och Lennart Boväng är föreningens stämmoombud i Intresseföreningen i Västerås. Tyvärr på grund av covid-19 så har aktiviteten varit på låg nivå med få utbildningsaktiviteter.

Studieverksamhet och fritid

Fritidskommittén

Även detta år har Covid-19 påverkat vår verksamhet och en del aktiviteter har ställts in eller förflyttats utomhus. Vi är tacksamma för våra grillplatser och utplacerade bänkar och bord, där spontana möten har kunnat ske.

Följande har dock kunnat genomföras med coronasäkert avstånd.

Fritidskommittén har haft 4 möten utomhus under våren och sommaren och 5 möten inomhus under hösten.

Trivselskvällar hade vi 3 gånger under hösten i vår trivsellokal.

Studiecirkeln i vävstugan har pågått hela året med vissa restriktioner. De gemensamma måndagsträffarna undveks i början av året och deltagarna kunde med ABF:s godkännande anteckna sig för att väva på separata tider i vävlokalen.

Laila Lebzien öppnade upp för bokcafé och bokhylla två gånger under sommaren och fyra tillfällen under hösten.

Maud Forss ordnade med boulespel, som tidigare under sommaren, men deltagandet var inte så stort detta år, förmodligen på grund av pandemin och dels på att det under den del av sommaren var lite varmt ute vid banorna för spel.

Övriga aktiviteter:

Marie-Louise Hjelm born ordnade med allsång utomhus den 29 juli. Trubadurerna Kjell Werme och Thomas Jansson stod för musiken och underhållningen.

Gårdsfest genomfördes den 4 september med grillning, tipspromenad mm. För underhållningen och allsången svarade som vanligt Kjell Werme och Thomas Jansson.

Adventskaffe bjöd vi på den 5 december med julpyntad lokal och klädd gran.

Gymverksamheten har pågått under hela året och vi har noterat att medlemskapet har ökat under året. Noggrannhet med spritande och rengöring av både redskap och händer har påpekats.

Presentationsblad för Fritidskommittén finns för information i trapphusen samt på vår hemsida, www.aseastan.se.

Medlemmar i Fritidskommittén:

Marie-Louise Hjelm born (ordförande)

Maud Forss

Christin Axman

Marianne Järnkvist

Laila Lebzien

Monica Lönn

Håkan Larsson

Gudrun Åsbrink

Helena Jönsson

Styrelsens representant i Fritidskommittén under året har varit: Lars-Olof Andersson

de

Avslutning av året 2021

Verksamhetsberättelsen för 2021 visar på den verksamhet och aktiviteter som vi alla har ansvar för, som tillsammans bor och äger Brf Asea-stan.

Det som presenteras genom de olika gruppernas redovisningar är de arbeten och förändringar som gjorts för att vi alla redan boende i föreningen ska trivas och nya bostadsrättsköpare ska kunna flytta in och känna stor trygghet och trivsel i och kring sitt boende.

I en bostadsrättsförening är alla tillsammans med och äger allt! Därför måste du hjälpa till med att se till att vårda det vi har och äger tillsammans. Vi betalar själva. Ingen annan betalar!

Tillsammans kan vi göra mer för att lära oss att spara på miljö och energi! Vårt avfall kan sorteras bättre! Rätt sopor på rätt plats! Det sänker våra kostnader och ökar trivselen! Vi måste också alla se till att våra "energitjuvar", som dörrar och fönster, är stängda och går i lås. Samtidigt stoppas obehöriga gäster i våra bostadshus och miljöhus. Tyvärr har det under året varit ett antal ovälkomna besök med övernattnings i flera av våra trapphus. Vi har installerat kameror i källarna på alla höghus. Det är din uppgift att se till att våra dörrar överallt går igen och låses ordentligt!

Det är du och jag som tillsammans står för både inkomster och utgifter!

Det kräver givetvis att vi alla, styrelsen och alla boende, även följer upp våra gemensamma kostnader med största vaksamhet och att vi tillsammans ser till att vårda och bevara den goda kvalitet som vi har på boendet.

Bostads/månadskostnaden innefattar även att vi solidariskt tillsammans betalar bland annat till din lägenhet. TV-kanaler, fiberkabelförbindelsen, varmt och kallt vatten, alla avtal och bostadsrättsförsäkringen kommer från den enda inkomst (bostadsavgifter och hyror) som vår förening har.

Rådande pandemi, Covid 19, har gjort att en del verksamhet, bland annat styrelsens möten har förändrats och årsstämman 2021 hölls senare på året och utomhus.

Ränteläget har fortsatt varit gynnsamt under verksamhetsåret så föreningen har kunnat glädjas åt låga räntekostnader. Omplacering av ett stort lån gjordes under 2021. Förhållandet kan ändras snabbt på grund av yttre omständigheter som vi kanske inte själva kan råda över. Den beredskapen är hög hos både styrelsen och kundansvarige. På varje styrelsemöte rapporterar Riksbyggens kundansvarige, Rb ledamot om den ekonomiska situationen.

Styrelsen arbetar för att förbättra och öka både trygghet och trivsel i boendet. Alla boende ska vara med och hjälpa till! Alla är välkomna i detta arbete! Vi som bor i Asea-stan äger allt detta tillsammans och därför måste alla vara med och bevara och utveckla bostadsrättsföreningen till ett bra och trivsamt boende för alla.

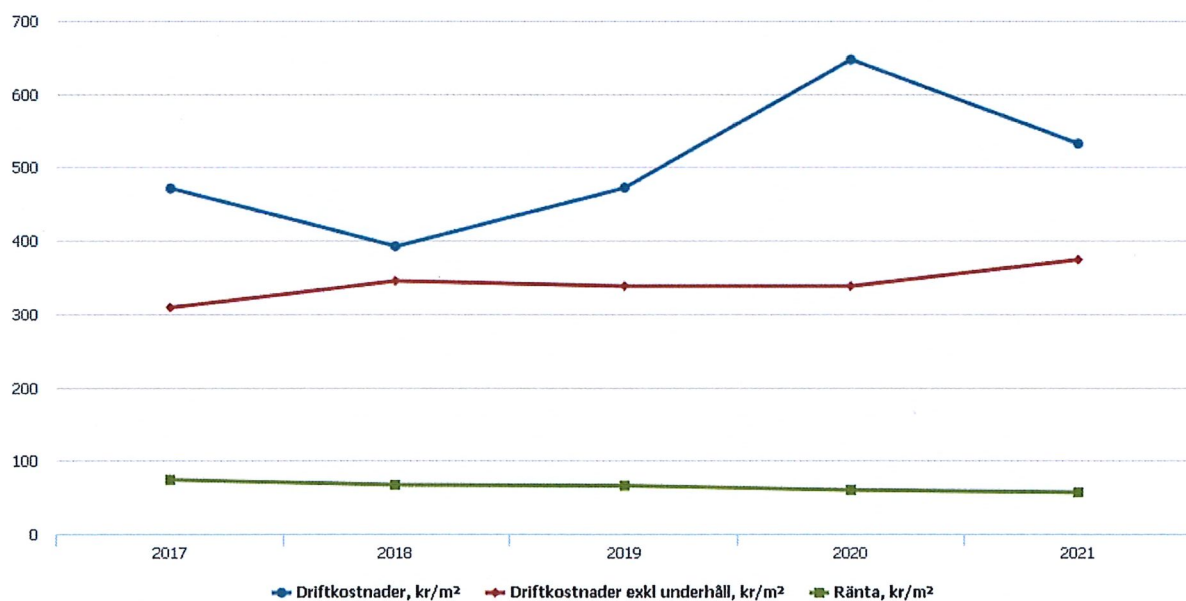
Styrelsen överlämnar nu denna verksamhetsberättelse 2021 och den ekonomiska berättelsen till Er för beslut på vår årsstämma!

Ledamöter och ersättare i styrelsen tackar alla boende och alla anställda på Riksbyggen och andra avtalspartner för ett gott samarbete och trivsam tillvaro tillsammans under verksamhetsåret.

Styrelsen

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	14 694	14 549	14 530	14 438	14 015
Resultat efter finansiella poster	622	-2 008	1 182	2 412	194
Årets resultat	622	-2 008	1 182	2 412	194
Resultat exklusive avskrivningar	2 624	-84	3 098	4 329	1 887
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 376	-5 757	-708	528	-1 113
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	339	320	214	214	160
Balansomslutning	85 901	85 736	88 714	88 230	87 284
Likviditet %	200	166	250	182	114
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	638	632	632	632	632
Bränsletillägg, kr/m ²	127	125	125	125	102
Driftkostnader, kr/m ²	532	647	472	392	471
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	374	338	338	345	309
Ränta, kr/m ²	57	60	66	67	74
Underhållsfond, kr/m ²	619	437	427	345	54
Lån, kr/m ²	3 549	3 600	3 647	3 689	3 351



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomsutningen.

oew

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 315 429	1 282 339	7 752 819	4 091 429	-2 007 553
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 007 553	2 007 553
Reservering underhållsfond			6 000 000	-6 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 788 976	2 788 976	
Årets resultat					622 422
Vid årets slut	8 315 429	1 282 339	10 963 843	-1 127 148	622 422

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	2 083 877
Årets resultat	622 422
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-6 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 788 976
Summa	-504 725

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 504 725**

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

Handwritten signature

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 694 121	14 548 991
Övriga rörelseintäkter	Not 3	899 761	294 295
Summa rörelseintäkter		15 593 882	14 843 286
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 422 487	-11 473 162
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 194 081	-2 094 068
Personalkostnader	Not 6	-378 497	-306 350
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 002 061	-1 923 322
Summa rörelsekostnader		-13 997 126	-15 796 902
Rörelseresultat		1 596 756	-953 616
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	34 560	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 442	11 837
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 017 336	-1 065 773
Summa finansiella poster		-974 334	-1 053 936
Resultat efter finansiella poster		622 422	-2 007 553
Årets resultat		622 422	-2 007 553

ole

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	78 013 170	79 843 231
Summa materiella anläggningstillgångar		78 013 170	79 843 231
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	360 000	360 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		360 000	360 000
Summa anläggningstillgångar		78 373 170	80 203 231
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	590	4 436
Övriga fordringar	Not 14	604 694	678 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	866 907	876 322
Summa kortfristiga fordringar		1 472 191	1 559 195
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 055 536	3 973 762
Summa kassa och bank		6 055 536	3 973 762
Summa omsättningstillgångar		7 527 727	5 532 957
Summa tillgångar		85 900 897	85 736 188

nl

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 597 768	9 597 768
Fond för yttre underhåll		10 963 843	7 752 819
Summa bundet eget kapital		20 561 611	17 350 587
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 127 147	4 091 429
Årets resultat		622 422	-2 007 553
Summa fritt eget kapital		-504 725	2 083 877
Summa eget kapital		20 056 886	19 434 464
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	51 042 198	49 137 402
Summa långfristiga skulder		51 042 198	49 137 402
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 867 552	14 572 782
Leverantörsskulder	Not 18	241 727	106 080
Skatteskulder	Not 19	36 016	61 612
Övriga skulder	Not 20	45 083	658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 611 434	2 423 190
Summa kortfristiga skulder		14 801 813	17 164 322
Summa eget kapital och skulder		85 900 897	85 736 188

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader inkl std förbättringar 73 år	Linjär	73/2062
Nya garage o p-platser	Linjär	40/2051
Balkongpartier och fönsterdörrar	Linjär	30/2043
Dörrbyte loftgångar	Linjär	30/2044
Portkod	Linjär	10/2024
Lekplatser	Linjär	10/2022
Diverse markarbeten	Linjär	15/2027
Carportar	Linjär	20/2038
Solcellsanläggningar	Linjär	25/2045-46

Mark är inte föremål för avskrivningar.

oe

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 315 028	11 202 888
Hyror, lokaler	354 784	353 887
Hyror, garage	348 600	348 600
Hyror, p-platser	431 540	431 540
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-357	-204
Hyres- och avgiftsbortfall, garage (MC-garage)	-5 400	-7 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 200	-1 000
Bränsleavgifter, bostäder	2 247 876	2 218 080
Elavgifter	7 250	3 000
Summa nettoomsättning	14 694 121	14 548 991

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga lokalintäkter	29 650	14 775
Övriga avgifter	0	5 918
Övriga ersättningar	66 726	57 652
Fakturerade kostnader	0	2 880
Övriga sidointäkter	64 070	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-5
Övriga rörelseintäkter	210 271	196 048
Försäkringsersättningar	529 042	17 027
Summa övriga rörelseintäkter	899 761	294 295

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-2 788 977	-5 480 432
Reparationer	-852 486	-586 454
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-440 030	-432 830
Försäkringspremier	-286 648	-251 422
Kabel- och digital-TV	-250 967	-250 123
Återbäring från Riksbyggen	22 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 125
Obligatoriska besiktningar	-296 667	-193 414
Bevakningskostnader	-158 023	-192 131
Snö- och halkbekämpning (2 år 2021)	-318 755	-36 766
Förbrukningsinventarier	-51 053	-44 193
Fordons- och maskinkostnader	0	-470
Vatten	-419 896	-418 298
Fastighetsel	-633 279	-627 447
Uppvärmning	-2 274 433	-2 265 778
Sophantering och återvinning	-416 022	-420 404
Förvaltningsarvode drift	-257 252	-270 874
Summa driftskostnader	-9 422 487	-11 473 162

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 909 114	-1 858 653
IT-kostnader	-33 604	-31 427
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-66 400	-23 380
Kreditupplysningar	-1 928	-8 370
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-59 014	-44 646
Kontorsmateriel	-27 003	-32 601
Telefon och porto	-29 568	-27 411
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-653	-688
Medlems- och föreningsavgifter	-19 200	-19 200
Bankkostnader	-3 610	-4 225
Advokat och rättegångskostnader	-19 125	0
Övriga externa kostnader	-6 112	-25 343
Summa övriga externa kostnader	-2 194 081	-2 094 068

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	-25 626	-34 013
Styrelsearvoden	-142 648	-133 600
Sammanträdesarvoden	-61 254	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-99 288	-98 252
Övriga kostnadsersättningar	-3 139	-2 980
Sociala kostnader	-46 542	-37 505
Summa personalkostnader	-378 497	-306 350

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 153 921	-1 153 921
Avskrivning Markanläggningar	-250 968	-250 968
Avskrivning Markinventarier	-40 000	-40 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-557 173	-478 434
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 002 061	-1 923 322

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	34 560	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	34 560	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 286	11 556
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	156	281
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 442	11 837

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 017 000	-1 065 330
Övriga räntekostnader	-222	-64
Övriga finansiella kostnader	-114	-379
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 017 336	-1 065 773

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	84 717 000	84 717 000
Mark	11 536 500	11 536 500
Anslutningsavgifter	1 129 450	1 129 450
Tillkommande utgifter	20 967 106	18 913 503
Markanläggning	4 880 550	4 880 550
Markinventarier	400 000	400 000
	123 630 606	121 577 003
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter; solcellsanläggning	172 000	2 053 603
	172 000	2 053 603
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	123 802 606	123 630 606
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-36 272 917	-35 118 996
Anslutningsavgifter	-1 129 450	-1 129 450
Tillkommande utgifter	-5 173 300	-4 694 866
Markanläggningar	-891 708	-640 740
Markinventarier	-320 000	-280 000
	-43 787 375	-41 864 052
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 153 921	-1 153 921
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-557 173	-478 434
Årets avskrivning markanläggningar	-250 968	-250 968
Årets avskrivning markinventarier	-40 000	-40 000
	-2 002 061	-1 923 323
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-45 789 436	-43 787 375
Restvärde enligt plan vid årets slut	78 013 170	79 843 231

Varav

Byggnader	47 290 163	48 444 083
Mark	11 536 500	11 536 500
Tillkommande utgifter	15 408 633	15 793 806
Markanläggningar	3 737 874	3 988 842
Markinventarier	40 000	80 000

Totalt taxeringsvärde	147 987 000	147 987 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 118 000</i>	<i>109 118 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 869 000</i>	<i>38 869 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
720 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	360 000	360 000
Summa andra långfristiga fordringar	360 000	360 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	590	4 436
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	590	4 436

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	165 179	165 037
Andra kortfristiga fordringar	439 515	513 400
Summa övriga fordringar	604 694	678 437

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	293 703	293 152
Förutbetalda driftkostnader	36 371	47 876
Förutbetalt förvaltningsarvode	464 688	464 866
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 769	62 738
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 376	388
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 301
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	866 907	876 322

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	2 986	5 500
Bankmedel	2 771 865	2 763 929
Transaktionskonto	3 280 685	1 204 333
Summa kassa och bank	6 055 536	3 973 762

de

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	62 909 750	63 710 184
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-830 552	-830 552
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 037 000	-13 742 230
Långfristig skuld vid årets slut	51 042 198	49 137 402

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,96%	2021-06-23	13 742 230,00	-13 742 230,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,73%	2022-08-25	5 505 000,00	0,00	60 000,00	5 445 000,00
SWEDBANK	1,49%	2022-10-25	5 648 000,00	0,00	56 000,00	5 592 000,00
SWEDBANK	1,62%	2023-02-24	8 050 000,00	0,00	100 000,00	7 950 000,00
SWEDBANK	1,68%	2024-12-20	8 723 000,00	0,00	102 000,00	8 621 000,00
SWEDBANK	0,96%	2025-09-25	4 600 000,00	0,00	100 000,00	4 500 000,00
SWEDBANK	2,06%	2026-09-25	3 680 626,00	0,00	129 000,00	3 551 626,00
SWEDBANK	0,96%	2026-09-25	4 975 000,00	0,00	0,00	4 975 000,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2029-06-30	0,00	13 742 230,00	68 712,00	13 673 518,00
SWEDBANK	1,23%	2029-09-25	2 828 113,00	0,00	166 320,00	2 661 793,00
SWEDBANK	1,31%	2030-08-23	6 057 045,00	0,00	117 232,00	5 939 813,00
Summa			63 809 014,00	0,00	899 264,00	62 909 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändras 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 830 552 kr varför den delen av skulden kan betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 29 597 626 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld 22 275 124 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	173 678	61 766
Ej reskontraförda leverantörsskulder	68 049	44 314
Summa leverantörsskulder	241 727	106 080

Not 19 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	36 016	61 612
Summa skatteskulder	36 016	61 612

Not 20 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lån under betalning	0	-60 209
Medlemmarnas reparationsfonder	42 088	48 525
Skuld sociala avgifter och skatter	2 995	4 638
Clearing	0	7 704
Summa övriga skulder	45 083	658

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	57 288	44 890
Upplupna räntekostnader	111 288	153 077
Upplupna driftskostnader	66 553	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 601	0
Upplupna elkostnader	160 962	157 885
Upplupna vattenavgifter	107 308	105 257
Upplupna värmekostnader	581 251	570 141
Upplupna revisionsarvoden	37 500	18 750
Upplupna styrelsearvoden	190 960	149 632
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 222	43 857
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 243 502	1 179 701
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 611 434	2 423 190

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	97 759 600	97 759 600
varav eget förvar	-8 382 100	-8 382 100
ställt till banken	89 377 500	89 377 500

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

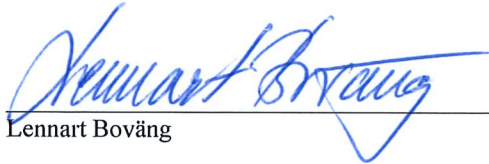
Styrelsens underskrifter

Väntens 3 mar 2022

Ort och datum



Håkan Ax



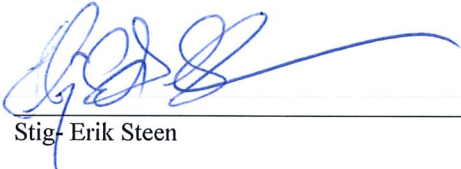
Lennart Boväng



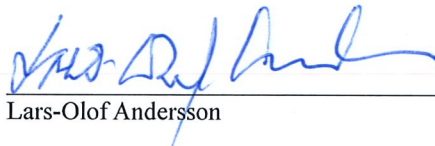
Johnny Johansson



Anders Thunström



Stig Erik Steen

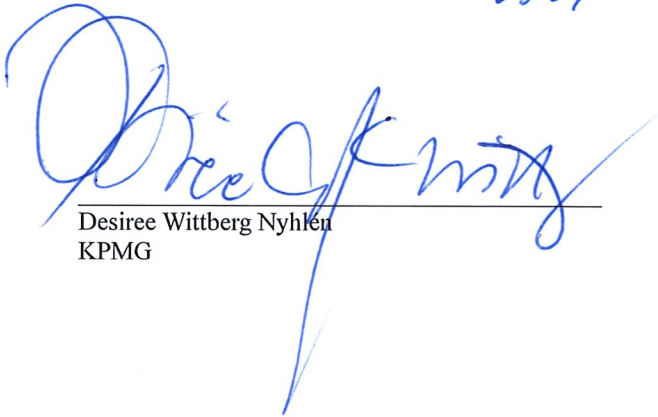


Lars-Olof Andersson

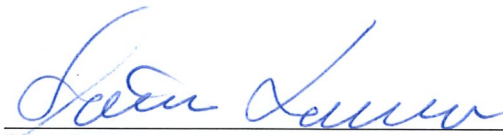


Monica Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-07



Desiree Wittberg Nyhlen
KPMG



Sören Larsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf ASEA-stan, org. nr 716412-1514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf ASEA-stan för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets 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 huruvida 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 2021. 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf ASEA-stan för år 2021 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

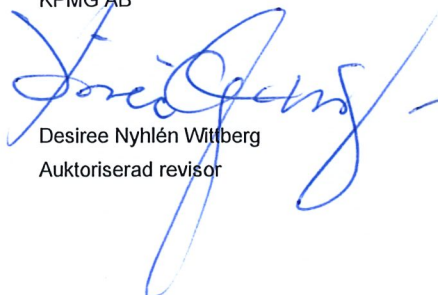
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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 7 mars 2022

KPMG AB



Desiree Nyhlén Wittberg
Auktoriserad revisor



Sören Larsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 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 Asea-Stan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Asea-Stan 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

