
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen BRF Asea-Stan
Org nr: 716412-1514



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening ASEA-stan

Tid: **25 april 2024 kl 18.30**

Lokal: **Riksbyggen kontor, Varmvalsvägen 13, Kopparlunden**

- 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.
- 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.
 1. **Fråga om antagande av nya stadgar (första beslutet)**
 2. **Information angående motion om Fibranätet**
- 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 18 800 kronor i återbäring samt 7 200 kronor i utdelning.

su

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	12
Balansräkning.....	13
Kassaflödesanalys.....	15
Noter.....	16

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



ow

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Asea-Stan har härmed upprättat årsredovisning enligt 2:7 ÅRL 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.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 39% till 30%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 218 % till 126 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 975 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 391 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rotorn 1-12 och 14, Regulatorn 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 motorvärmaruttag (tidur/termostat), samt en byggnad för uppställning av 8 motorcyklar, låsbara platser med batteriladdningsmöjligheter. Samtliga hyrs ut mot särskild avgift. Garage och p-plats- avtal 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.

en

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	(Laddstolpar)
8	38	61	220	42	30

Bostäder bostadsrätt	17 724 m ²
Total lokalarea	1 778 m ²

Årets taxeringsvärde	163 783 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	163 783 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet

Barnstuga, Kolibri

Mobilföretaget 3; hyr mastplats

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,43 % 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, Securitas från 1 nov-23	Parkeringsövervakning
Securitas	Bevakning, uttryckning, 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
Eways	Laddstolpar

du

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 583 tkr och planerat underhåll för 6 974 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 5 463 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 308 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 158 534 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 15 853 tkr (894 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 7 005 tkr (395 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden. Underhållsplanen uppdateras årligen av Johnny Johansson och Stig-Erik Steen tillsammans med förvaltare från Riksbyggen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	46 249
Lokaler	271 214
Gemensamma utrymmen	176 982
Installationer	1 745 222
Huskropp utvändigt	4 278 613
Markytor	455 874

Underhåll och åtgärder gjorda under 2023.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll för 6 974 154 kr. Budgeterat var 7 100 000 kr.

- Nytt tegeltak, taksäkerhet, all plat, hänggrännong och stuprör, Relävägen 3 och 5
- Nya taggläsare, Sophus, Rotorvägen och Generatorgatan
- Laddstolpar med utrustning, 30 st
- Nya dagvattenledningar, 11 låghus
- Cykelrumsdörrar, 8 låghus
- Tvättstugedörrar, Rotorvägen 2, 4 och 6
- Dörrar till hissrum, Rotorvägen 2, 4 och 6
- Kulvertar för värme och vatten, Relävägen 3, 4, 5 och 6
- Målning källarkorridorer, låghus 9 st
- Målning utvändigt plåtdörrar
- Köksinredning och ny lokalbelysning, Kolibri
- Tagg till gymmet

del

Planerat underhåll**År 2024**

- Loftgångar, Generatorgatan 3 och 5 samt Statorvägen 1, 3 och 5
- Kulvertar, Generatorgatan 3 och 5, Relävägen 1 och 2 samt Statorvägen 3 och 5
- Plåtdörrar, Relävägen 5 och Statorvägen 5
- OVK alla hus och lokaler
- Statuskontroller alla hus
- Spolning avlopp alla hus
- Eventuellt målning garage
- Eventuellt renovering av en tvättstuga

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	2025
Lennart Boväng	Sekreterare	2024
Johnny Johansson	Vice ordförande	2025
Lars-Olof Andersson	Ledamot	2024
Stig Erik Steen	Ledamot	2025
Filip Harging	Ledamot	2024
Monica Lindgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Thunström	Suppleant	2024
Mirjana Milenkovic	Suppleant	2024
Victor Mandl	Suppleant	2024
Ove Sundlin	Suppleant Riksbyggen	
Bia Rinaldo	Styrelseelev	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2024
Sören Larsson	revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Erik Lindahl	Avgått under året

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Larsson	2024
Maud Forss	2024
Solveig Härdelin	2024

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), fram till och med november 2023.

Laila Lebzien, vävstugan

Fritidskommittén, gymmet och boulebanan.

Styrelsen har delat upp uppdrag enligt följande:

Studieorganisatör och fritidskommittén (styrelsens kontaktperson); Lars-Olof Andersson

Brandskydd; Stig-Erik Steen

Ansvarig "På Tapeten"; Styrelsen

Ansvarig hemsidan; Lennart Boväng

Ansvarig nycklar, p-platser mm; Jonny Johansson

Fritidskommittén; se under studie- och fritidsaktiviteter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 328 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 325 personer.

Föreningens årsavgift och bränsleavgift ändrades 2023-01-01 då de höjdes med 5 %. Avgifterna för carport, garage och p-platser höjdes också från 2023-01-01. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 5 % och bränsleavgiften med 10 % från och med 2024-01-01. Avgifterna för carport, garage och p-platser höjdes också med 5 % från 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 684 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 22 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens underhållsplan

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

Utomhusmiljö

Året hade en långdragen kylig och snöfattig vinter. När våren kom hade tidig blomning och bin fryst bort. Våra pallkragar gav inte den skörd som vi hade tidigare år.

I april inleddes våren/sommarens arbete för all utomhus plantering som skulle skötas under en väldigt varm sommar.

I en mer lättarbetad utemiljö gavs också tid för nya perennplanteringar. Undersökning bland våra boende gjordes också vad gällande anskaffning av fler pallkragar för egen plantering.

Solpaneler

Under verksamhetsåret har samtliga våra sex solpanelsanläggningar producerat elektricitet. De var också ett år med god elproduktion från våra sex solpanelsanläggningar. Tyvärr påverkade väderleken, regn under sensommaren och tidig snöbeläggning elproduktionen något. Under året producerades 137 684 kWh. Av dessa 137 684 kWh användes 55 671 kWh i våra egna fastigheter.

De under året installerade laddstolparna (se nedan) innebar att vi kunde använda mer av den ”egenproducerade” energin under dygnets ljusa timmar till egenförsörjning.

Laddplatser

Installation och idrifttagning av 30 stycken laddstolpar slutfördes under april månad enligt styrelsebeslutet 2022. Av dessa 30 laddstolpar installerades 10 stycken i carporten på Rotorvägen, 9 stycken i garagen på Generatorgatan 3 och 11 stycken laddstolpar på parkeringsplatserna på Generatorgatan 3.

Anledningen till att vi valde Rotorvägen 2 och Generatorgatan 3 var att på dess fastigheter har vi installerat solpaneler. Vid årsskiftet har vi 11 stycken boende som använder våra laddstolpar.

Trädvårdsplan

Sammanlagt 161 träd finns på föreningens mark. Största beståndet består av bl a skogslind, lönn och vartbjörk. 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. Numera finns På Tapeten på vår hemsida under samma flik. På föreningens hemsida, Lennart Boväng är webbansvarig, så har information från styrelsens arbete och allmän föreningsinformation laddats ner och kontinuerligt uppdaterats. Jourlista för gymmet finns även att hämta där samt blanketter för ”rapport av renovering av kök och badrum” mm. Bland annat så finns nu även föreningens informationsfolder i PDF-format på hemsidan. Samt så finns möjligheten att annonsera om den boende vill sälja eller köpa. 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. I våra anslagstavlor i varje trapphus (17 st) informeras alla boende kontinuerligt. Riksbyggens, Mitt Riksbyggen, kan användas av våra boende för information mm och även som kommunikationskanal till styrelsen. Appen Mitt Boende kan även användas av styrelsen och alla medlemmar för uppläggning av material och egen kommunikation mellan boende. Appen utvecklas hela tiden med nya funktioner.

Gemensamma aktiviteter

Styrelsens ledamöter har deltagit i ett flertal gemensamma utbildnings- och verksamhetsarrangemang hos Riksbyggen och på Intresseföreningens arrangemang. Även så har styrelsen besökt fastighetsmässor i Västerås. Bland annat utbildning i styrelsehandboken och sekreterar- och valberedningsutbildningar. ASEA-stan representeras i Intresseföreningen Riksbyggen av Håkan Ax som ordförande i Intresseföreningen. Håkan Ax representerar även i Region Öst samarbetskommitté. Lars-Olof Andersson är föreningens stämmoombud i Intresseföreningen i Västerås. Grannsamverkan har inletts med polisen i Västerås och omgivning.

Studieverksamhet och fritid

Fritidskommittén

Under verksamhetsåret 2023 har Fritidskommittén genomfört följande aktiviteter,

9 kommittémöten och 9 trivselkvällar i vår fritidslokal

- Vårsång den 30 april vid grillen bakom Statorvägen 3 under ledning av Kjell Werme.
- Gårdsfest den 3 juni med grillning, tipspromenad mm. För underhållningen och allsången svarade som vanligt Kjell Werme och Thomas Jansson.
- Adventskaffe den 10 december, då det även bjöds på grillad korv.
- Studiecirkeln i Vävstugan har genomfört 28 träffar under året.
- Biblioteket och Bokcaféet har haft öppet sammanlagt vid 19 tillfällen.
- Gymverksamheten har pågått under hela året med iakttagande av stor noggrannhet beträffande spritande av rengöring av både händer och redskap.

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

Medlemmar i Fritidskommittén:

Marie-Louise Hjelmborn (ordförande)	Maud Forss	Christin Axman
Helena Jönsson	Laila Lebzien	Håkan Larsson
Gudrun Åsbrink	Peter Larsson	Eva-Lena Johansson

Styrelsens representant i Fritidskommittén under året: Lars-Olof Andersson.

Avslutning av året 2023

Verksamhetsberättelsen för 2023 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.

Förbättring av den yttre miljön, träd, buskar, gräsytor är projekt som har fortsatt under året.

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! Stort hushållsavfall ska ni själva transportera till närmaste Återbruksanläggning. Tänk på att vi bara har insamling av hushållssopor.

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. Under året har ett antal inbrott och allmän förstörelse och klotter pågått. Allt har polisanmälts. Grannsamverkan med polis och när boende.

De 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 kvalité som vi just nu har på boendet. Bostads/månadskostnaden innefattar även att vi solidariskt tillsammans betalar bland annat din lägenhet, TV-kanaler, fiberkabelnätet, alla avtal och bostadsrättstilläggsförsäkringen från den enda inkomsten för vår förening (bostadsavgifter och hyror). **Det är du och jag som tillsammans står för både inkomster och utgifter!**

På varje styrelsemöte rapporterar Riksbyggens kundansvarige, RB-ledamot om den ekonomiska situationen. Styrelsen ser dock med lite oro på framtiden vad gällande ränteutveckling och händelser i världen som även påverkar oss.

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 2023 och den ekonomiska berättelsen till Er för beslut på vår årsstämma!

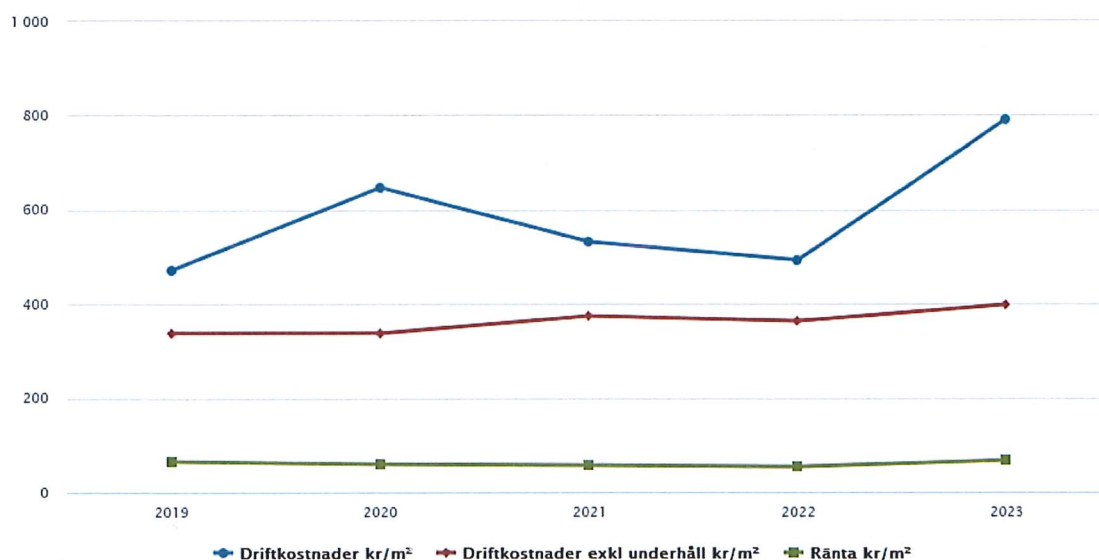
Ledamöter och ersättare i styrelsen tackar alla boende och alla anställda på Riksbyggen och andra avtalsparter för ett gott samarbete och trivsam tillvaro tillsammans under verksamhetsåret.

Styrelsen

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	15 866	14 971	14 694	14 549	14 530
Rörelsens intäkter	16 329	15 536	15 594	14 843	14 894
Resultat efter finansiella poster	-3 366	1 461	622	-2 008	1 182
Årets resultat	-3 366	1 461	622	-2 008	1 182
Resultat exkl avskrivningar	-1 391	3 466	2 624	-84	3 098
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-8 396	-2 996	-3 376	-5 757	-708
Balansomslutning	80 137	84 362	85 901	85 736	88 714
Årets kassaflöde	-2 652	836	2 082	-3 671	2 350
Soliditet %	23	26	23	23	24
Likviditet %	126	218	200	166	250
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	89	89	87	90	90
Avgifts- hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	820	781	766	757	757
Driftkostnader kr/kvm	792	493	532	647	472
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	398	364	374	338	338
Energikostnad kr/kvm	202	197	188	187	181
Underhållsfond kr/kvm	856	854	619	437	427
Reservering till underhållsfond kr/kvm	395	365	339	320	214
Sparande kr/kvm	296	325	305	304	308
Ränta kr/kvm	68	54	57	60	66
Skuldsättning kr/kvm	3 118	3 383	3 549	3 600	3 647
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 118	3 383	3 549	3 600	3 647
Räntekänslighet %	4	4	5	5	5



aw

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Uppllysning vid förlust:

Årets förlust beror till största delen på en hög underhållskostnad.

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	15 136 274	-4 677 156	1 460 818
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 460 818	-1 460 818
Reservering underhållsfond			7 005 000	-7 005 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-6 974 152	6 974 152	
Årets resultat					-3 365 645
Vid årets slut	8 315 429	1 282 339	15 167 122	-3 247 186	-3 365 645

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 216 338
Årets resultat	-3 365 645
Årets fondreservering enligt stadgarna	-7 005 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 974 152
Summa	-6 612 831

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 612 831**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 865 599	14 970 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	463 705	565 312
Summa rörelseintäkter		16 329 304	15 536 274
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-14 031 136	-8 734 609
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 187 843	-2 110 909
Personalkostnader	Not 6	-386 580	-337 721
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 974 680	-2 005 501
Summa rörelsekostnader		-18 580 240	-13 188 740
Rörelseresultat		-2 250 935	2 347 534
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 200	34 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	80 930	45 092
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 202 839	-966 367
Summa finansiella poster		-1 114 710	-886 715
Resultat efter finansiella poster		-3 365 645	1 460 818
Årets resultat		-3 365 645	1 460 818

ed

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	74 308 345	76 007 669
Summa materiella anläggningstillgångar		74 308 345	76 007 669
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	360 000	360 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		360 000	360 000
Summa anläggningstillgångar		74 668 345	76 367 669
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	2 600
Övriga fordringar	Not 14	232 037	186 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	997 404	913 834
Summa kortfristiga fordringar		1 229 441	1 102 949
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 239 566	6 891 643
Summa kassa och bank		4 239 566	6 891 643
Summa omsättningstillgångar		5 469 007	7 994 592
Summa tillgångar		80 137 352	84 362 261

ew

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	9 597 768	9 597 768	
Fond för yttre underhåll	15 167 122	15 136 274	
Summa bundet eget kapital	24 764 890	24 734 042	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 247 186	-4 677 156	
Årets resultat	-3 365 645	1 460 818	
Summa fritt eget kapital	-6 612 831	-3 216 338	
Summa eget kapital	18 152 060	21 517 705	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	43 891 288	42 396 222
Summa långfristiga skulder		43 891 288	42 396 222
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 974 924	17 559 552
Leverantörsskulder	Not 18	66 058	124 546
Övriga skulder	Not 19	21 048	53 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 031 975	2 710 561
Summa kortfristiga skulder		18 094 005	20 448 334
Summa eget kapital och skulder		80 137 352	84 362 261

ed

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 365 645	1 460 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 974 680	2 005 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 390 965	3 466 320
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-125 642	369 241
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	229 449	-45 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 287 158	3 790 082
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark, laddstolpar	-275 357	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-275 357	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 089 562	-2 953 976
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 089 562	-2 953 976
Årets kassaflöde	-2 652 077	836 106
Likvidamedel vid årets början	6 891 642	6 055 536
Likvidamedel vid årets slut	4 239 566	6 891 642
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader 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	Fullt avskrivna.
Diverse markarbeten	Linjär	15/2027
Carportar	Linjär	20/2038
Solcellsanläggningar	Linjär	25/2045
Laddstolpar	Linjär	15/2038

Mark är inte föremål för avskrivningar.

el

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	12 118 260	11 538 103
Hyror, lokaler	385 871	360 985
Hyror, garage	388 822	348 600
Hyror, p-platser	567 316	433 090
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 725	-4 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 750	-6 600
Bränsleavgifter, bostäder	2 405 400	2 291 434
Elavgifter	11 405	9 750
Summa nettoomsättning	15 865 599	14 970 962

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	29 675	29 600
Övriga ersättningar	86 348	70 690
Övriga sidointäkter	58 931	185 266
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-3
Övriga rörelseintäkter	164 119	233 120
Försäkringsersättningar	124 646	46 639
Summa övriga rörelseintäkter	463 705	565 312

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-6 974 153	-2 289 569
Reparationer	-583 055	-524 175
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-434 590	-417 790
Försäkringspremier	-329 423	-293 703
Kabel- och digital-TV	-277 332	-255 107
Återbäring från Riksbyggen	18 800	25 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 099	0
Obligatoriska besiktningar	-204 644	-200 272
Bevakningskostnader	-148 469	-149 964
Snö- och halkbekämpning	-519 984	-348 693
Förbrukningsinventarier	-112 885	-130 586
Fordons- och maskinkostnader	-263	-189
Vatten	-480 546	-440 639
Fastighetsel	-721 310	-660 959
Uppvärmning	-2 602 957	-2 386 797
Sophantering och återvinning	-454 158	-436 733
Förvaltningsarvode drift	-205 070	-224 932
Summa driftskostnader	-14 031 136	-8 734 609

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 934 198	-1 858 750
Lokalkostnader	-3 125	0
IT-kostnader	-51 257	-41 987
Arvode, yrkesrevisorer	-19 750	-19 000
Övriga förvaltningskostnader	-36 540	-34 546
Kreditupplysningar	-9 699	-3 078
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 724	-43 876
Kontorsmateriel	-22 562	-28 425
Telefon och porto	-33 950	-25 941
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5	-11
Medlems- och föreningsavgifter	-19 200	-19 200
Bankkostnader	-10 110	-4 595
Advokat och rättegångskostnader	0	-31 499
Övriga externa kostnader	-8 725	0
Summa övriga externa kostnader	-2 187 843	-2 110 909

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-54 200	-35 481
Styrelsearvoden	-190 497	-177 500
Sammanträdesarvoden	0	-1
Övriga ersättningar	-1 059	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-96 510	-93 850
Övriga kostnadsersättningar	-2 398	-3 583
Sociala kostnader	-41 916	-27 306
Summa personalkostnader	-386 580	-337 721

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 153 921	-1 153 921
Avskrivning Markanläggningar	-260 146	-250 968
Avskrivning Markinventarier	0	-40 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-560 613	-560 613
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 974 680	-2 005 501

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 200	34 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 200	34 560

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 660	26 351
Ränteintäkter från likviditetsplacering	73 192	18 488
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	77	79
Övriga ränteintäkter	4 000	174
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	80 930	45 092

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 202 230	-965 252
Övriga räntekostnader	-609	0
Övriga finansiella kostnader	0	-1 115
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 202 839	-966 367

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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	21 139 106	20 967 106
Markanläggning	4 880 550	4 880 550
Markinventarier	400 000	400 000
	123 802 606	123 630 606
Årets anskaffningar		
Markanläggning; laddstolpar	275 357	0
	275 357	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	124 077 963	123 630 606
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-38 580 758	-37 426 837
Anslutningsavgifter	-1 129 450	-1 129 450
Tillkommande utgifter	-6 291 086	-5 730 473
Markanläggningar	-1 393 644	-1 142 676
Markinventarier	-400 000	-360 000
	-47 794 938	-45 789 436
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 153 921	-1 153 921
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-560 613	-560 613
Årets avskrivning markanläggningar	-260 146	-250 968
Årets avskrivning markinventarier	0	-40 000
	-1 974 680	-2 005 502
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-49 769 618	-47 794 938
Restvärde enligt plan vid årets slut	74 308 345	76 007 669
Varav		
Byggnader	44 982 322	46 136 242
Mark	11 536 500	11 536 500
Tillkommande utgifter	14 287 407	14 848 020
Markanläggningar	3 502 117	3 486 906
Markinventarier	0	0

ed

Taxeringsvärden

Bostäder	158 460 000	158 460 000
Lokaler	5 323 000	5 323 000

Totalt taxeringsvärde	163 783 000	163 783 000
<i>varav byggnader</i>	<i>126 668 000</i>	<i>126 668 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 115 000</i>	<i>37 115 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	-150
Kundfordringar	0	2 750
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	2 600

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	1 846	18 646
Skattekonto	230 191	167 869
Summa övriga fordringar	232 037	186 515

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	391 706	329 423
Förutbetalda driftkostnader	38 869	39 859
Förutbetalt förvaltningsarvode	483 549	464 688
Förutbetald kabel-tv-avgift	71 963	69 276
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 898	2 170
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 419	8 419
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	997 404	913 834

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	8 446	6 771
Bankmedel	2 862 845	2 790 003
Transaktionskonto	1 368 275	4 094 869
Summa kassa och bank	4 239 566	6 891 643

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	58 866 212	59 955 774
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 232 924	-774 552
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 742 000	-16 785 000
Långfristig skuld vid årets slut	43 891 288	42 396 222

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,80%	2023-02-24	7 850 000,00	-7 850 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,82%	2024-02-28	5 385 000,00	0,00	60 000,00	5 325 000,00
SWEDBANK	1,68%	2024-12-20	8 519 000,00	0,00	102 000,00	8 417 000,00
SWEDBANK	0,96%	2025-09-25	4 400 000,00	0,00	100 000,00	4 300 000,00
SWEDBANK	2,06%	2026-09-25	3 422 626,00	0,00	129 000,00	3 293 626,00
SWEDBANK	0,96%	2026-09-25	4 975 000,00	0,00	0,00	4 975 000,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2027-03-01	0,00	119 000,00	1 338,00	117 662,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2027-03-01	0,00	3 672 000,00	24 999,00	3 647 001,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2027-03-01	0,00	4 059 000,00	24 999,00	4 034 001,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2028-04-30	3 550 000,00	0,00	226 250,00	3 323 750,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2029-06-30	13 536 094,00	0,00	137 424,00	13 398 670,00
SWEDBANK	1,23%	2029-09-25	2 495 473,00	0,00	166 320,00	2 329 153,00
SWEDBANK	1,31%	2030-08-23	5 822 581,00	0,00	117 232,00	5 705 349,00
Summa			59 955 774,00	0,00	1 089 562,00	58 866 212,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 2 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 232 924 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 23 691 040 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld 21 433 172 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	49 020	115 898
Ej reskontraförda leverantörsskulder	17 038	8 648
Summa leverantörsskulder	66 058	124 546

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	4 080	42 088
Skuld sociala avgifter och skatter	5 708	5 043
Clearing	11 260	6 544
Summa övriga skulder	21 048	53 675

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	53 340	49 700
Upplupna räntekostnader	146 941	119 328
Upplupna driftskostnader	221 088	54 219
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 209	0
Upplupna elkostnader	184 975	168 632
Upplupna vattenavgifter	123 317	112 421
Upplupna värmekostnader	667 965	608 949
Upplupna revisionsarvoden	20 000	56 500
Upplupna styrelsearvoden	213 360	198 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 490	46 842
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 338 289	1 295 169
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 031 975	2 710 561

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	97 759 600	97 759 600
varav eget förvar	-5 271 300	-5 271 300
ställt till banken	92 488 300	92 488 300

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.

eu

Styrelsens underskrifter

Västerås 2024-02-29

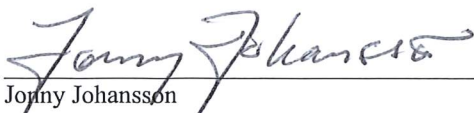
Ort och datum



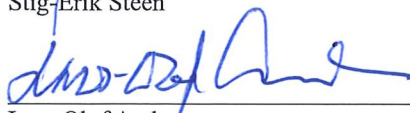
Håkan Ax



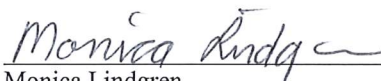
Stig-Erik Steen



Jonny Johansson

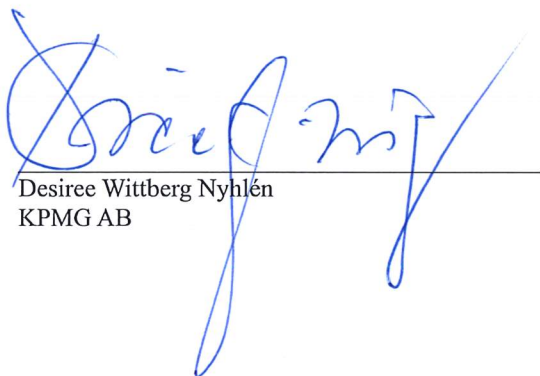


Lars-Olof Andersson



Monica Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-06



Desiree Wittberg Nyhlén
KPMG AB



Sören Larsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening ASEA-stan för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 utvärderar, 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade

revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Bostadsrättsförening ASEASTAN för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 förtäpande 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 trygghande 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd 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 6 mars 2024

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 innehåsa 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 in 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 bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en 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.

Årsavgift

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

