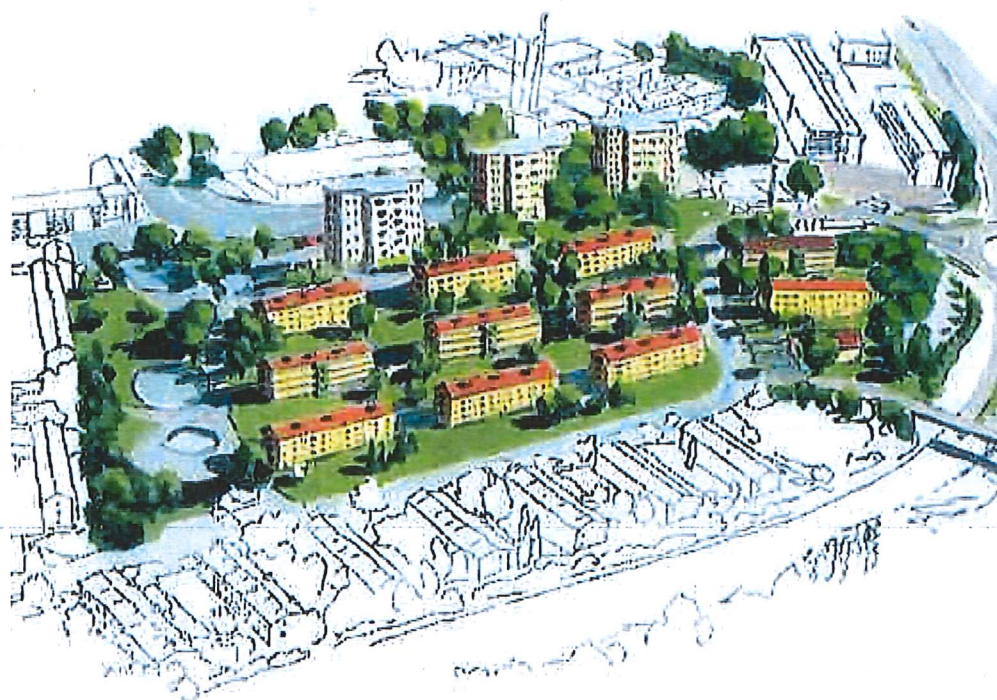

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Asea-Stan
Org nr: 716412-1514



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening ASEA-stan

Tid: 24 april 2025 kl 18.30

Lokal: Föreningslokalen, Statorvägen 1

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämmoordförande.
- d) Anmälan av stämmoordförandens 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. Motion gällande hundsandlåda
 - 2. Motion gällande kvarterets råttor
 - 3. Motion gällande narkotika
 - 4. Motion gällande kriminellt övertagande av föreningen
 - 5. Motion gällande ökad biltrafik på våra vägar
 - 6. Motion gällande krisgrupp
- 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.

Motion till årsmötet i Brf Asea-stan

Hundsandlåda

Vi på Aseastan har under senare år fått gläja oss med allt fler fyrbenta grannar. Dessa fyrbenta grannar har även dom behov. Om vi tillmötesgår några av dessa kan vi få en harmoni inte bara bland våra hundar utan även bland oss människor.

En naturlig sak som hundar avlats på i tusentals år är jakt på småvilt exempelvis råttor med mera. För att hundarna ska kunna få utlopp för dessa instinkter så är grävande en bra sysselsättning. Istället för att gräva i barnens sandlådor skulle vi kunna bygga en enkel hundsandlåda på cirka 2–4 kvm där hundar får gräva och få utlopp för dessa instinkter.

Vi hundägare få ta ansvar för att hålla den ren från avföring och annat skräp.

Sandlådan kan byggas av två eller tre odlingsboxar och sedan fylls med sant. En enkel skylt att den bara är till för hundar gör så att missförstånd undviks. Den totala kostnaden för detta torde ligga på några få tusenlapapr. Jag är övertygad om att glada och lyckliga hundar ger oss ett attraktivare Asea-stan på sikt.

Styrelsen anser att de ligger helt och hållet på djurägarens ansvar att se till att djuravföring inte förorsakar olägenhet för oss boende. Styrelsen anser att initiativet är bra men att ingen kommer att ta sådant ansvar på sikt. Kommunala rastgårdar finns att tillgå inom gångavstånd från oss.

Styrelsen föreslår stämman att anse motionen besvarad.

Motion till årsmötet i Brf Asea-stan

Kvarterets råttor

Det är tråkigt att se att vi får nya grannar som vi egentligen inte vill ha just där vi bor. Jag tänker då på den ökande råttpopulationen. Under sommaren har jag upptäckt flera platser i vårt område där man lagt ut matrester och som råttorna med glädje festar på. Råttor har den benägenheten att de kan sprida sjukdomar varför jag tycker att föreningen ska göra något åt råttproblematiken innan vi får för många. Det är viktigt att informera boende på Asea-stan att inte lägga ut mat till de vilda djuren. Även hundar kan få i sig av denna mat då den hunnit bli skämd och dålig, vilket kan leda till sjukdomar hos våra kära husdjur.

Jag föreslår att Styrelsen initierar en informationskampanj om detta inför våren.

Styrelsen har informerat via vår Lägenhetspärm vad som gäller i ovanstående.

Styrelsen fortsätter givetvis sin information i alla media till boende som finns!

Styrelsen anser därmed att motionen anses besvarad härmed.

Motion till årsmötet i Brf Asea-stan

Narkotika

Mängden narkotika har ökat i samhället under de senaste tio åren. Polisen har hittat narkotika och även gripit människor som sysslar med narkotika här på Asea-stan under de senaste åren.

Narkotikafria bostadsområden är en av de parametrar som ger ett ökat värde på bl. a våra bostadsrätter inom en snar framtid.

Jag tycker att vår förening skall under vart annat eller vart tredje år ta vattenprover i en central brunn kopplat till området i syfte att få reda på mängden narkotika metaboliter i vårt avloppsvatten för att vi ska kunna ha referensnivåer och tillse att dessa sänks mellan provtagningarna. Narkotikahantering och gängkriminalitet hänger ihop i stor grad. Detta föreslagna projekt tycker jag torde ingå i "Grannsamverkan mot brott" som vi redan är aktiva i.

Kanske att kriminalkommissarie Per-Erik Lundberg (Chefen för Gatulangningsgruppen) skulle kunna komma och hålla ett litet föredrag för oss om narkotikasituationen i stort här omkring

Styrelsen anser att de ansvaret vilar på Västerås Stad för analyser och kontroll av vatten.

Styrelsen anser att därmed är motionen besvarad.

Motion till årsmötet i Brf Asea-stan

Kriminellt övertagande av föreningen

Vi hör allt oftare om att kriminella gräng tar över verksamheter i vårt samhälle. Detta börjar tyvärr även spilla över på bostadsrättsföreningar i både Stockholm, Göteborg och Malmö.

Kriminella "lurar sig in" i föreningsstyrelser och tömmer dessa på tillgångar. Tack och lov har vi en icke kriminell styrelse idag, men hur det kan se ut om 5–10 år vet vi inte. Det vore därför vettigt att starta upp en grupp som börjar titta på hur vi utifrån våra stadgar skall göra det svårare för kriminella att ta över vår bostadsrättsförening i framtiden. Det är nu och inte senare som vi kan förhindra sådana ekonomiska katastrofer i vår förening. Jag skulle tro att Riksbyggen har både material och kan stötta en sådan grupps igångsättande.

Styrelsen har noggrant de senaste åren följt vem och vilka köper lägenheter i Brf. Styrelsen följer också nogsamt vad gällande andrahandsuthyrning.

Vi anser att vi med hjälp av vår valberedning har just nu god kontroll på vilka föreslås till uppdrag i vår Brf.

Styrelsen föreslår därför stämman att motionen anses besvarad.

Motion till årsmötet i Brf Asea-stan

Ökad biltrafik på våra vägar

Jag skulle vilja att vi återigen tittar på den ökade biltrafiken på våra vägar inom föreningen. Taxibilar har en tendens att vända runt och köra mot färdriktningen då det råder enkelriktat på alla vägarna. En skylt vid korsningen Statorvägen./ Asea-stigen samt Relävägen./ Aseastigen med påbjuden körriktning till höger respektive till vänster skulle lösa det problemet.

I övriga fall måste vi alla hjälpas åt att inte köra bil för mycket i området då farliga situationer lätt kan uppstå och leda till kroppsskador.

Kanske bommar eller totalt körförbud kan bli aktuellt?

Styrelsen håller med motionären att biltrafiken inom området har ökat och bör därför begränsas. Skyltningen inom området är tydligt och genom skärpt parkeringsbevakningskontroll har även de gett resultat genom minskad fordonstrafik.

De vilar nu på alla fordonsförare att visa respekt och kunskap vad skyltningen visar och uppträda därefter. Om de inte följs så kan bommar eller annan åtgärd komma på tal!

Styrelsen föreslår stämman att besluta att motionen är besvarad.

Motion till årsmötet i Brf Asea-stan

Krisgrupp

Vi lever nu i en alltmer orolig omvärld. Inte långt härifrån är det ett krig mellan Ryssland och Ukraina. Flera sabotage och andra hybridkrigshandlingar har skett i landet under senare år. Bränder, olyckor med mera är något ingen av oss vill vara med om heller. Jag skulle vilja att stämman ger styrelsen i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp som ser igenom föreningens Krisberedskap. Vid en brand i ett av höghusen exempelvis kan det lätt hända att någon av våra äldre helt blir bortglömd vid en evakuering eller liknande. Detta kan även ske i låghusen.

Gruppen ska även lägga fram förslag på rutiner mm om hur vi ska agera när olyckan varit framme och hur vi tar hand om varandra på bästa sätt etc.

Styrelsen har sedan ett antal år tillbaka samverkat med bl. annat polisen vad gällande Grannsamverkan.

I vår Brf måste man lita på att grannar, vänner och kamrater tar ett ansvar vid en eventuell kris. Styrelsen har tagit upp fråga att se till att s.k Uppsamlingspunkter för oss boende finns på flera ställen i kvarteret. Vi har en sådan Uppsamlingspunkt för de som finns i vårt Uthyrningsrum vid eventuell fara. Platsen är vid lilla sophuset.

Vid brand så är varje lägenhet en brandcell och ska inte lämnas om de inte brinner i lägenheten! Räddningstjänsten har en anspänningstid på ca fem minuter till oss!

När väl Räddningstjänst och polis finns på plats så är de dom ansvariga befäl på platsen som har ansvaret. Vi vara behjälpliga på olika sätt!

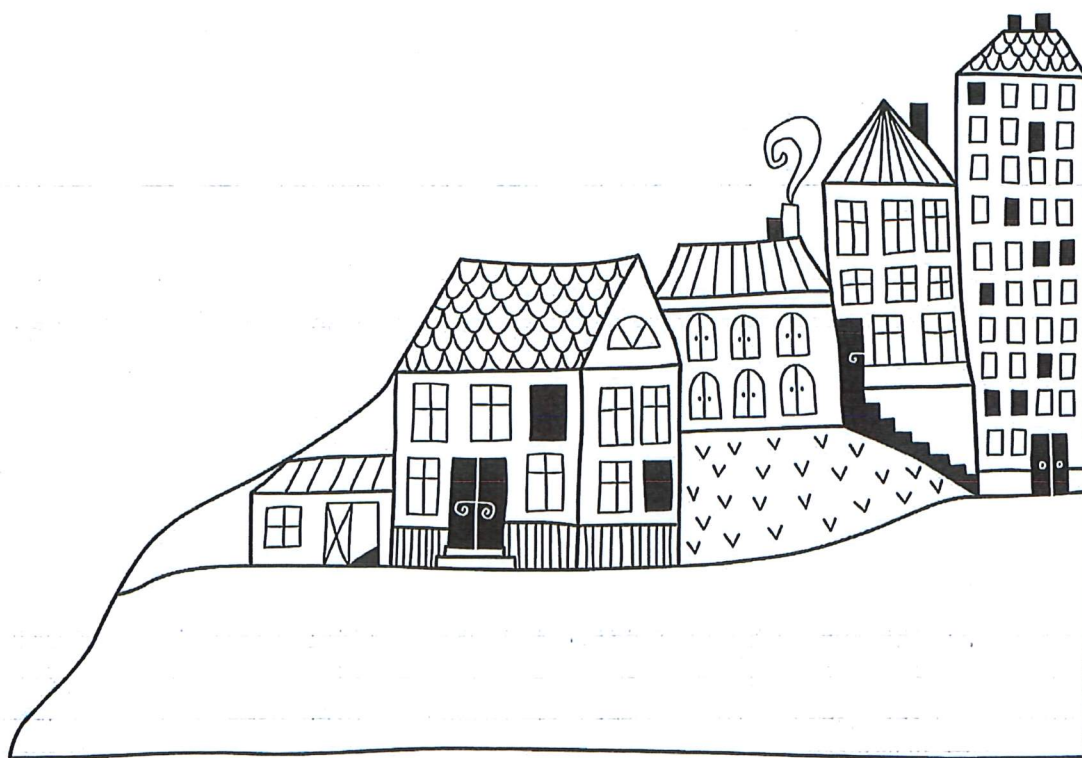
Alla måste visa ansvar vid en eventuell kris, just nu kontrolleras och uppdateras våra två skyddsrum.

Styrelsen föreslår stämman att besluta att motionen är besvarad.

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Asea-Stan får
härmed upprättat årsredovisning enligt
2:7 ÄRL för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 30% till 24%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 126 % till 118 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 984 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 925 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-platsavtal administreras av Johnny Johansson tillsammans med Riksbyggen Servicecenter i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Från 2025-01-01 har föreningen bytt försäkringsbolag till If.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok v	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 2,09 % 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
Securitas	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	Guldavtal, el, vatten, fjärrvärme och underhåll
Tele2	Kabel-TV och bredband
Lås- och Säkerhetscenter AB	Porttelefoner och admin av nyckelsystem
Fibra AB	Fiberkabelnätet
Anticimex	Skadedjursförsäkring
Voltiva	Laddstolpar

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 290 tkr och planerat underhåll för 5 685 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 7 244 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 409 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 168 864 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 16 986 tkr (958 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 7 244 tkr (409 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 hösten 2024 av Johnny Johansson och Stig-Erik Steen tillsammans med förvaltare från Riksbyggen.

Från år 2025 har styrelsen beslutat att föreningen ska övergå från redovisningsprincipen K2 till K3.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	27 669
Gemensamma utrymmen	76 557
Installationer	1 647 233
Husropp utvändigt	3 546 821
Markytor	197 892
Garage och p-platser	188 438

Underhåll och åtgärder gjorda under 2024

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll enligt nedanstående:

- Loftgångar, Generatorgatan 3 och 5, Statorvägen 1, 3 och 5.
- Kulvertar, Generatorgatan 3 och 5, Relävägen 1 och 2 samt Statorvägen 3 och 5.
- Motorvärmare 12 st.
- Dörrar, 2 st, Flygklubben och förråd Statorvägen 5.
- OVK alla hus.
- Statuskontroller samtliga hus (14 st).
- Spolning avlopp.
- Målning garage och mc-garage.
- Dagvattenledningar, spolning och filmning, Relävägen 1, 3 och 5
- Ny låsanordning gym.

W

Planerat underhåll och åtgärder under 2025

- Dagvattenledningar Relävägen 2, 4 och 6, Generatorgatan 3 och 5, Statorvägen 1, 3 och 5.
- Golvbeläggning fritidslokalen.
- Eventuellt ny hiss Generatorgatan 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	2025
Lars-Olof Andersson	Sekreterare	2026
Jonny Johansson	Vice Ordförande	2025
Stig Erik Steen	Ledamot	2025
Victor Mandl	Ledamot	2026
Anders Thunström	Ledamot	2026
Monica Lindgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Torsteinsrud	Suppleant	2025
Mirjana Milenkovic	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2025
Fredrik Jeansson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sören Larsson	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Larsson	2025
Maud Forss	2025
Solveig Härdelin	2025

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

Övriga uppdrag och hjälp med trivseln inom föreningen:

Peter Larsson, lokalansvarig för bokning av uthyrningsrum.
 Lars-Olof Andersson, porttelefoner (namn och taggar).
 Christin Axman, 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 hemsidan; Gustav Torsteinsrud
 Ansvarig nycklar, p-platser mm; Jonny Johansson
 Fritidskommittén; se under studie- och fritidsaktiviteter.

20

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 325 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 27 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 327 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %. Även avgifterna för carport, garage och p-platser höjdes med 5 %. Bränsleavgiften höjdes med 10 % från 2024-01-01. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 718 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 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 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

Ännu ett verksamhetsår med god elproduktion från våra sex solcellsanläggningar. Under året har det producerats 136 021 kWh. Av dessa har föreningen förbrukat 54 065 kWh till belysning, hissar, tvättstugor mm. Detta innebär att föreningen sålt 81 956 kWh till Mälarenergi. Om föreningen kan minska elförsäljningen till Mälarenergi skulle det innebära bättre ekonomi för solcellsanläggningen/föreningen. Detta kan ske genom att öka elförbrukningen i föreningen, med andra ord de boende köper el av föreningen. Den el som våra solceller producerat sedan starten innebär att vi sparat 221 173 kg CO₂-utsläpp, vilket motsvarar 6 602 planterade träd.

Laddplatser

Under året fick vår leverantör av tjänsten till våra laddstolpar ekonomiska problem och begärde rekonstruktion, vilket beviljades. Vår förening fick i samband med deras ekonomiska problem ett erbjudande att byta leverantör av laddtjänsten till ett företag baserat i Västerås som heter Voltiva. Styrelsen antog omgående erbjudandet och fick också ett löfte att Voltiva garanterade att vi skulle få tillbaka de pengar som den andra leverantören var skyldig oss. Så skedde också så att vi kom skadelösa ur den uppkomna situationen och har numera Voltiva som leverantör av vår tjänst för laddstolparna. Övergången till Voltiva gick mycket bra och har efter det fungerat mycket väl. Vi har vid årsskiftet 15 personer/fordon som nyttjar våra laddstolpar.

Trädvårdsplan

Sammanlagt 161 träd finns på föreningens mark. Största beståndet består av 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

Numera finns På Tapeten på vår hemsida under samma flik. Gustav Torsteinsrud har tillsammans med Lars-Olof Andersson kontinuerligt laddat ner 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. Bland annat så finns nu även föreningens informationsfolder i PDF-format nu 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. Riksbyggen, Mitt Riksbyggen, kan användas av våra boende för information mm och även som kommunikationskanal till styrelsen.

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. Lars-Olof Andersson är föreningens stämmoombud i Intresseföreningen i Västerås.

Grannsamverkan har inlets med polisen i Västerås och omgivning.

Studieverksamhet och fritid

Fritidskommittén

Under verksamhetsåret 2024 har Fritidskommittén genomfört följande aktiviteter, 9 kommittémöten och 8 trivselskvällar

- Vårsång och grillning den 30 april under ledning av Kjell Werme.
- Gårdsfest den 1 juni med grillning, tipspromenad mm. För underhållning och allsången svarade som vanligt Kjell Werme och Thoman Jansson.
- Adventskaffe den 8 december, då det även bjöds på grillad korv.
- Biblioteket och Bokcaféet har haft öppet vid 19 respektive 8 tillfällen.
- Gymverksamheten har pågått under hela året med iakttagande av en 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:

Maud Forss	Christin Axman	Helena Jönsson
Håkan Larsson	Gudrun Åsbrink	Eva-Lena Johansson
Peter Larsson		

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

Avslutning av året 2024

Verksamhetsberättelsen för 2024 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 project som har fortsatt under året. Renovering av loftgångar och byte av visa rör i kulvertar har gjorts 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 avfall ska ni själva transportera till närmaste Återbruk. Tänk på att vi har bara 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 flertal inbrott och allmän förstörelse och klotter pågått. Allt har polisanmälts. Men de kostar oss alla pengar för återställande och rengöring. Grannsamverkan pågår med polis och närboende.

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, fiberkablnät, 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!**

Ränteläget har inte varit gynnsamt under verksamhetsåret så föreningen har kunnat sett höjda räntekostnader. Omplaceringar av lån gjordes även under 2024 vilket resulterade i något bättre ekonomisk situation.

Föreningens ekonomi är som helhet god. På varje styrelsemöte rapporterar Riksbyggens kundansvarige, RB-ledamot om den ekonomiska situationen.

Styrelsen arbetar för att förbättra och öka 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 2024 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

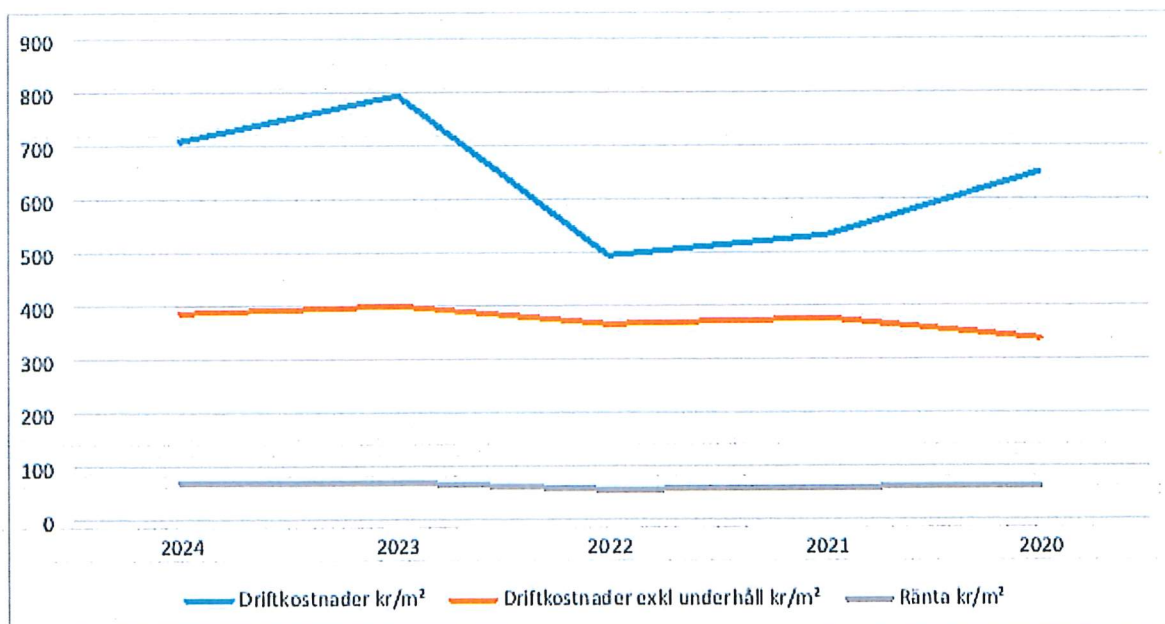


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	16 926	16 041	15 257	14 855	14 630
Rörelsens intäkter	17 288	16 329	15 536	15 594	14 843
Resultat efter finansiella poster*	-1 059	-3 366	1 461	622	-2 008
Årets resultat	-1 059	-3 366	1 461	622	-2 008
Resultat exkl avskrivningar	925	-1 391	3 466	2 624	-84
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-6 319	-8 396	-2 996	-3 376	-5 757
Balansomslutning	78 014	80 137	84 362	85 901	85 736
Årets kassaflöde	-102	-2 652	836	2 082	-3 671
Soliditet %*	22	23	26	23	23
Likviditet %	118	126	218	200	166
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	89	89	87	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	867	820	781	766	757
Driftkostnader kr/kvm	707	792	493	532	647
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	386	398	364	374	338
Energikostnad kr/kvm*	209	215	197	188	187
Underhållsfond kr/kvm	944	856	854	619	437
Reservering till underhållsfond kr/kvm	409	395	365	339	320
Sparande kr/kvm*	373	315	325	305	304
Ränta kr/kvm	69	68	54	57	60
Skuldsättning kr/kvm*	3 252	3 321	3 383	3 549	3 600
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 252	3 321	3 383	3 549	3 600
Räntekänslighet %*	3,7	4,1	4,3	4,6	4,8

* obligatoriska nyckeltal



el

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror till största delen på höga underhållskostnader. För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden har föreningen höjt årsavgiften och kan komma att behöva höja avgifterna ytterligare framöver

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	15 167 122	-3 247 186	-3 365 645
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 365 645	3 365 645
Reservering underhållsfond			7 244 000	-7 244 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 684 609	5 684 609	
Årets resultat					-1 059 162
Vid årets slut	8 315 429	1 282 339	16 726 513	-8 172 222	-1 059 162

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 612 831
Årets resultat	-1 059 162
Årets fondreservering enligt stadgarna	-7 244 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 684 609
Summa	-9 231 383

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 231 383**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	16 926 107	16 040 539
Övriga rörelseintäkter	Not 3	362 343	288 765
Summa rörelseintäkter		17 288 450	16 329 304
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-12 530 362	-14 031 136
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 284 688	-2 187 843
Personalkostnader	Not 6	-384 637	-386 580
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 983 858	-1 974 680
Summa rörelsekostnader		-17 183 545	-18 580 240
Rörelseresultat		104 905	-2 250 935
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	56 902	80 930
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 220 969	-1 202 839
Summa finansiella poster		-1 164 067	-1 114 710
Resultat efter finansiella poster		-1 059 162	-3 365 645
Årets resultat		-1 059 162	-3 365 645

cel

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	72 324 487	74 308 345
Summa materiella anläggningstillgångar		72 324 487	74 308 345
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	360 000	360 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		360 000	360 000
Summa anläggningstillgångar		72 684 487	74 668 345
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	12 353	0
Övriga fordringar	Not 14	277 129	232 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	902 860	997 404
Summa kortfristiga fordringar		1 192 342	1 229 441
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 137 431	4 239 566
Summa kassa och bank		4 137 431	4 239 566
Summa omsättningstillgångar		5 329 773	5 469 007
Summa tillgångar		78 014 260	80 137 352



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 597 768	9 597 768
Fond för yttre underhåll		16 726 513	15 167 122
Summa bundet eget kapital		26 324 281	24 764 890
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 172 222	-3 247 186
Årets resultat		-1 059 162	-3 365 645
Summa fritt eget kapital		-9 231 383	-6 612 831
Summa eget kapital		17 092 898	18 152 060
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	38 882 364	43 891 288
Summa långfristiga skulder		38 882 364	43 891 288
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 750 924	14 974 924
Leverantörsskulder	Not 18	1 249 431	66 058
Skatteskulder	Not 19	7 994	0
Övriga skulder	Not 20	13 485	21 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 017 164	3 031 975
Summa kortfristiga skulder		22 038 998	18 094 005
Summa eget kapital och skulder		78 014 260	80 137 352



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	104 905	-2 250 935
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 983 858	1 974 680
	2 088 764	-276 256
Erhållen ränta	56 902	88 130
Erlagd ränta	-1 229 058	-1 175 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	916 608	-1 363 352
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	36 249	-125 642
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	177 933	201 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 130 790	-1 287 158
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-275 357
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-275 357
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 232 924	-1 089 562
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 232 924	-1 089 562
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-102 134	-2 652 077
Likvida medel vid årets början	4 239 566	6 891 643
Likvida medel vid årets slut	4 137 431	4 239 566
Kassa och Bank BR	4 137 431	4 239 566



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	12 724 524	12 118 260
Hyror, lokaler	354 592	385 871
Hyror, garage	409 165	388 822
Hyror, p-platser	594 279	567 316
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 664	-4 725
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 410	-6 750
Bränsleavgifter, bostäder	2 643 264	2 405 400
Elavgifter	71 148	11 405
Övriga lokalintäkter	29 225	29 675
Övriga ersättningar	84 064	86 348
Övriga sidointäkter	29 930	58 931
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-14
Summa nettoomsättning	16 926 107	16 040 539

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	362 343	164 119
Försäkringsersättningar	0	124 646
Summa övriga rörelseintäkter	362 343	288 765

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-5 684 610	-6 974 153
Reparationer	-290 260	-583 055
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-444 430	-434 590
Försäkringspremier	-391 706	-329 423
Kabel- och digital-TV	-287 852	-277 332
Återbäring från Riksbyggen	2 100	18 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 099
Obligatoriska besiktningar, OVK o hissbesiktning	-388 605	-204 644
Bevakningskostnader	-186 351	-148 469
Snö- och halkbekämpning	-397 588	-519 984
Förbrukningsinventarier	-47 066	-112 885
Fordons- och maskinkostnader	-48	-263
Vatten	-560 509	-480 546
Fastighetsel	-760 479	-721 310
Uppvärmning	-2 388 594	-2 602 957
Sophantering och återvinning	-426 388	-454 158
Förvaltningsarvode drift	-277 976	-205 070
Summa driftskostnader	-12 530 362	-14 031 136



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 996 580	-1 934 198
Lokalkostnader	-2 500	-3 125
Resekostnader	-927	0
IT-kostnader	-59 767	-51 257
Arvode, yrkesrevisorer	-20 875	-19 750
Övriga förvaltningskostnader	-61 834	-36 540
Kreditupplysningar	-237	-9 699
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-54 149	-38 724
Kontorsmateriel	-14 185	-22 562
Telefon och porto	-37 113	-33 950
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-51	-5
Medlems- och föreningsavgifter	-19 200	-19 200
Bankkostnader	-8 131	-10 110
Övriga externa kostnader	-9 139	-8 725
Summa övriga externa kostnader	-2 284 688	-2 187 843

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-50 987	-54 200
Styrelsearvoden	-220 672	-190 497
Övriga ersättningar	0	-1 059
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-67 261	-96 510
Övriga kostnadsersättningar	-2 400	-2 398
Sociala kostnader	-43 317	-41 916
Summa personalkostnader	-384 637	-386 580

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 153 921	-1 153 921
Avskrivning Markanläggningar	-269 325	-260 146
Avskrivningar tillkommande utgifter	-560 613	-560 613
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 983 858	-1 974 680



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	7 200
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 200

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	3 660
Ränteintäkter från likviditetsplacering	51 373	73 192
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	113	77
Övriga ränteintäkter	5 416	4 000
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	56 902	80 930

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 220 849	-1 202 230
Övriga räntekostnader	0	-609
Övriga finansiella kostnader	-120	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 220 969	-1 202 839

ee

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	21 139 106
Markanläggning	5 155 907	4 880 550
Markinventarier	400 000	400 000
	124 077 963	123 802 606
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	275 357
	0	275 357
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	124 077 963	124 077 963
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-39 734 678	-38 580 758
Anslutningsavgifter	-1 129 450	-1 129 450
Tillkommande utgifter	-6 851 699	-6 291 086
Markanläggningar	-1 653 790	-1 393 644
Markinventarier	-400 000	-400 000
	-49 769 617	-47 794 938
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 153 921	-1 153 921
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-560 613	-560 613
Årets avskrivning markanläggningar	-269 325	-260 146
	-1 983 859	-1 974 680
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-51 753 476	-49 769 618
Restvärde enligt plan vid årets slut	72 324 487	74 308 345
Varav		
Byggnader	43 828 401	44 982 322
Mark	11 536 500	11 536 500
Tillkommande utgifter	13 726 794	14 287 407
Markanläggningar	3 232 792	3 502 117
Markinventarier	0	0

ev

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

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 994	0
Kundfordringar	4 359	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 353	0

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	0	1 846
Skattekonto	277 129	230 191
Summa övriga fordringar	277 129	232 037

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	263 145	391 706
Förutbetalda driftkostnader	49 558	38 869
Förutbetalt förvaltningsarvode	495 313	483 549
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 835	71 963
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 997	2 898
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 013	8 419
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	902 860	997 404

el

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	8 573	8 446
Bankmedel	413 198	2 862 845
Transaktionskonto	3 715 660	1 368 275
Summa kassa och bank	4 137 431	4 239 566

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	57 633 288	58 866 212
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 232 924	-1 232 924
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 518 000	-13 742 000
Långfristig skuld vid årets slut	38 882 364	43 891 288

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,34%	2025-02-28	5 325 000,00	0,00	60 000,00	5 265 000,00
SWEDBANK	3,78%	2024-12-20	8 417 000,00	-8 315 000,00	102 000,00	0,00
SWEDBANK	0,96%	2025-09-25	4 300 000,00	0,00	100 000,00	4 200 000,00
SWEDBANK	2,99%	2025-03-28	0,00	8 315 000,00	0,00	8 315 000,00
SWEDBANK	2,06%	2026-09-25	3 293 626,00	0,00	129 000,00	3 164 626,00
SWEDBANK	0,96%	2026-09-25	4 975 000,00	0,00	0,00	4 975 000,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2027-03-01	117 662,00	0,00	1 784,00	115 878,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2027-03-01	3 647 001,00	0,00	33 332,00	3 613 669,00
STADSHYPOTEK	3,93%	2027-03-01	4 034 001,00	0,00	33 332,00	4 000 669,00
STADSHYPOTEK	3,78%	2028-04-30	3 323 750,00	0,00	352 500,00	2 971 250,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2029-06-30	13 398 670,00	0,00	137 424,00	13 261 246,00
SWEDBANK	1,23%	2029-09-25	2 329 153,00	0,00	166 320,00	2 162 833,00
SWEDBANK	1,31%	2030-08-23	5 705 349,00	0,00	117 232,00	5 588 117,00
Summa			58 866 212,00	0,00	1 232 924,00	57 633 288,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 3 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 34 527 171 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld 5 588 117 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

el

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	1 241 672	49 020
Bj reskontraförda leverantörsskulder	7 759	17 038
Summa leverantörsskulder	1 249 431	66 058

Not 19 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	7 994	0
Summa skatteskulder	7 994	0

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	4 080	4 080
Skuld sociala avgifter och skatter	4 663	5 708
Clearing	4 742	11 260
Summa övriga skulder	13 485	21 048

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	56 420	53 340
Upplupna räntekostnader	138 852	146 941
Upplupna driftskostnader	226 073	221 088
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 560	10 209
Upplupna elkostnader	86 148	184 975
Upplupna vattenavgifter	53 463	123 317
Upplupna värmekostnader	293 602	667 965
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	225 680	213 360
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 072	52 490
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	913 294	1 338 289
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 017 164	3 031 975

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
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 räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Styrelsen har beslutat att 2025 byta redovisningsprincip från K2 till K3.

ee

Styrelsens underskrifter

Västerås den 27/2 - 2025
Ort och datum



Håkan Ax



Lars-Olof Andersson



Jonny Johansson



Victor Mandl



Anders Thunström

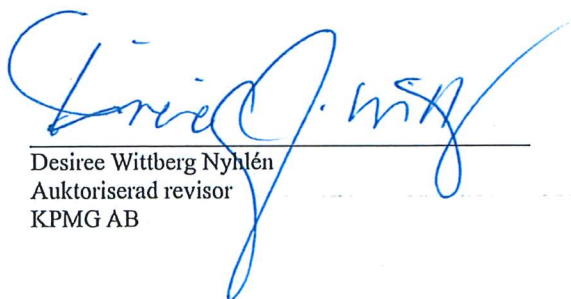


Stig Erik Steen



Monica Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 03-10



Desiree Wittberg Nyhlén
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Fredrik Jeansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF ASEA-stan, org. nr 716412-1514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF ASEA-stan för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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.

- 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.

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 RB BRF ASEA-stan för år 2024 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 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 fortlöppande 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 10 mars 2025

KPMG AB

Desiree Nyhén Wiltberg
Auktoriserad revisor

Fredrik Jeansson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 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.

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 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga 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

