
Årsredovisning

Riksbyggens Brf
Västeråshus 11
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 778000-4995

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus 11

Tid: **Onsdagen den 22 april kl 19:00**

Lokal: **Föreningslokalen**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Aspvreten 7 och Klöver 5 i Västerås kommun med därpå uppförda nio byggnader i tre våningar inrymmande 177 lägenheter och 11 lokaler. En lokal har hyrts ut till Samordnad fastighetskötsel 1 fram till juni 2010 därefter disponeras lokalen av föreningen. Föreningen utnyttjar även en lokal som föreningslokal. Byggnaderna är belägna på Backsippsgatan 13-21, Blomstergatan 12-28 och Gideonsbergsgatan 21-23.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
6	108	56	6	2	178

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-garage	MV-platser
11	39	45	1	76

Total bostadsarea: 10 532 m²

Total lokalarea: 427 m²

Årets taxeringsvärde 77 285 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 77 285 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 1% och värmeavgifterna med 3%. Efter att ha antagit budgeten för 2015 har styrelsen beslutat och genomfört en höjning av årsavgifterna från och med 2015-04-01 med 1% och värmeavgifterna med 3%. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 668 kr/kvm/år.

013

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 171 tkr och planerat underhåll för 1 057 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan, som senast uppdaterades 2014-11-05 visar på ett genomsnittligt avsättningsbehov om 791 tkr per år. Detta motsvarar en genomsnittlig kostnad om 75 kr per kvm och år bostadsarea. Årets avsättning sker med 820 tkr.

Investeringar

Föreningens byggnader genomgick en omfattande rotrenovering som färdigställdes 1990. Rotrenoveringen omfattade nya fönster, nya entrépartier, nya lägenhetsdörrar, nya balkonger, ny fasadbeklädnad, tilläggsisolering, byte av takpannor, stuprör och hängrännor, byte av vatten- och avloppsledningar, renovering av badrum och kök, utbyte av elsystem mm. Bredband installerades 2002. Under 2003 bekostade Vägverket fönster och balkongdörrar för 51 lägenheter. 2010 har ett passersystem för samtliga dörrar installerats.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	501
Installationer	52
Markytor	217
Garage och p-platser	287

Förvaltning

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

Medlemskap och organisationsanslutning

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.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Samordnad fastighetsskötsel 1	Fastighetsskötsel och lokalvård
Svensk bevakningstjänst	Bevaknings- och störningsjour
Mälarenergi AB	Elavtal till 2017-06-30
Com Hem AB	Kabel-TV

CRS

Efter den senaste stämman som hölls den 6 maj 2014 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter		Utsedd av
Joakim Byström	Ordförande	Stämman 2016
Inger Morsing	Vice ordförande	Stämman 2015
Sven-Erik Jansson	Sekreterare	Stämman 2015
Mats Jingerås	Ledamot	Stämman 2016
Anders Byström	Ledamot	Stämman 2016
Tony Eriksson	Ledamot RB	
Styrelsesuppleanter		
Cecilia Leiderud		Stämman 2015
Göran Lundqvist		Stämman 2015
Gunvi Eriksson		Stämman 2015
Todd Hellman		Stämman 2016
Magnus Havbrandt		Stämman 2016
Jill Sohlberg		Riksbyggen
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer		
Alexander Löfberg	Föreningsvald revisor	Stämman 2015
Ernst & Young	Registrerat revisionsbolag	Stämman 2015
Revisorssuppleant		
Agneta Björk		Stämman 2015
Valberedning		
Christian Blomberg	Sammanställande	Stämman 2015
Ted Persson		Stämman 2015
Studieorganisations		
Mats Jingerås		Styrelsen 2015
Vicevärd		
Sven-Erik Jansson		Styrelsen 2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat blev 26 tkr sämre än föregående år. Större negativa avvikelser avsåg övriga intäkter (65 tkr), kostnader för reparationer (65 tkr) samt OVK (144 tkr). Större positiva avvikelser avsåg högre intäkter för årsavgifter (67 tkr) samt lägre kostnader för räntor (115 tkr).

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 321 tkr. Större negativa avvikelser avsåg kostnader för underhåll (392 tkr), OVK (144 tkr), vatten (94 tkr) samt lägre intäkter. Större positiva avvikelser avsåg kostnader för vatten (137 tkr) samt ränta (108 tkr).

AS

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 174 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 536 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Medlemmar

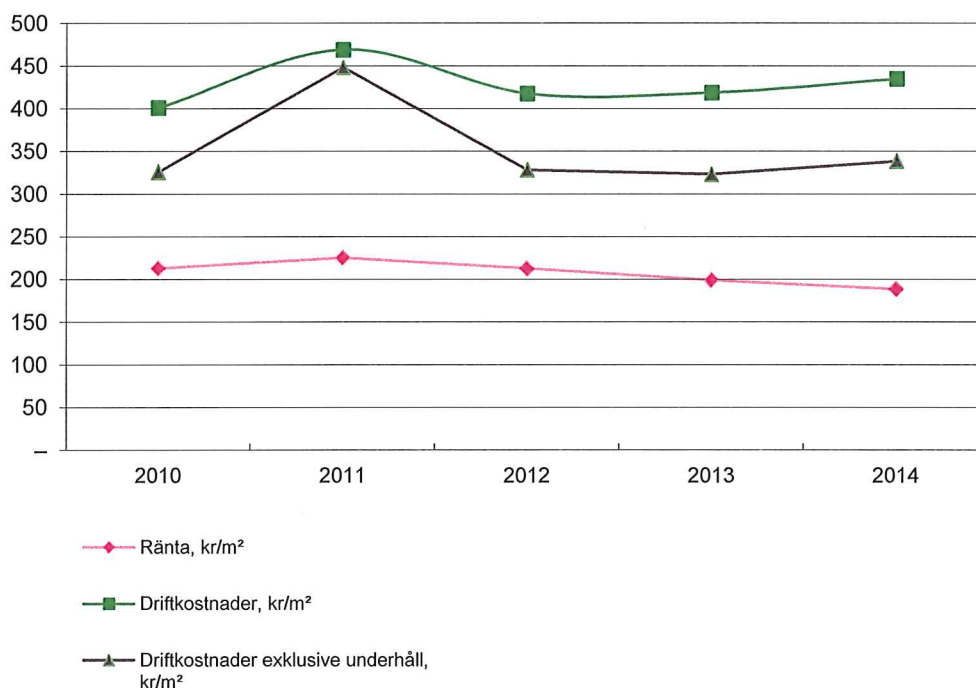
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 212 st.

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



ds

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	8 825	8 787	8 603	8 387	8 274
Årsavgifter och hyresintäkter	7 401	7 340	7 276	7 172	7 139
Årets resultat	362	388	65	- 789	- 84
Resultat efter finansiella poster	362	388	65	- 789	- 84
Resultat före avskrivningar	1 536	1 562	1 223	370	1 075
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	716	742	423	- 420	282
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	75	75	73	72	72
Balansomslutning	65 349	65 732	65 948	66 465	68 102
Soliditet	9%	9%	8%	8%	9%
Likviditet	309%	260%	231%	215%	220%
Avgifts- och hyresbortfall	0,22%	0,18%	0,21%	1,15%	0,70%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	668	662	655	645	639
Bränsletillägg, kr/m ²	128	125	116	107	99
Driftkostnader, kr/m ²	435	419	418	469	401
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	338	323	328	448	325
Ränta, kr/m ²	189	199	213	225	213
Underhållsfond, kr/m ²	443	465	486	502	451
Lån, kr/m ²	5 259	5 320	5 381	5 441	5 504

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	321 656
Årets resultat före fondförändring	361 865
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-820 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 056 951
Summa överskott	920 473

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	920 473
----------------------------	---------

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

afs

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 401 378	7 339 996
Övriga rörelseintäkter	2	1 423 225	1 447 117
Summa rörelseintäkter		8 824 603	8 787 113
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 762 250	-4 586 742
Fastighetsadministration	4	- 273 970	- 293 605
	5	- 223 912	- 222 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 174 064	-1 174 064
Summa rörelsekostnader		-6 434 196	-6 277 286
Rörelseresultat		2 390 408	2 509 827
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	37 718	59 599
Räntekostnader och liknande poster	8	-2 066 260	-2 181 827
Summa finansiella poster		-2 028 542	-2 122 228
Resultat efter finansiella poster		361 865	387 598
Årets resultat		361 865	387 598

OKS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	57 378 929	58 491 234
Inventarier, verktyg och installationer	10	507 279	569 038
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		–	125 000
Summa materiella anläggningstillgångar		57 886 208	59 185 272
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag	11	53 713	76 076
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	88 500	88 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		142 213	164 576
Summa anläggningstillgångar		58 028 421	59 349 848
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		45 749	27 734
Övriga fordringar	13	311 201	259 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	158 630	224 328
Summa kortfristiga fordringar		515 580	511 783
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	5 000 000	2 700 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	2 700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 804 980	3 170 763
Summa kassa och bank		1 804 980	3 170 763
Summa omsättningstillgångar		7 320 560	6 382 546
SUMMA TILLGÅNGAR		65 348 981	65 732 394

AB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 601	227 601
Fond för yttre underhåll		4 859 983	5 096 934
Summa bundet eget kapital		<u>5 087 584</u>	<u>5 324 535</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		558 607	- 65 942
Årets resultat		361 865	387 598
Summa fritt eget kapital		<u>920 473</u>	<u>321 656</u>
Summa eget kapital		6 008 057	5 646 191
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	56 971 421	57 635 757
Summa långfristiga skulder		<u>56 971 421</u>	<u>57 635 757</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	664 336	664 336
Leverantörsskulder		342 970	372 154
Övriga kortfristiga skulder	19	182 652	182 745
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 179 545	1 231 211
Summa kortfristiga skulder		<u>2 369 503</u>	<u>2 450 446</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>65 348 981</u>	<u>65 732 394</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		82 153 000	82 153 000
Summa ställda säkerheter		<u>82 153 000</u>	<u>82 153 000</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

ORS

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 33 253 116 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- 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.

df

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader		är slutavskriven
Standardförbättringar	Linjär	2066
Passagesystem	Linjär	2024
Inventarier	Linjär	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	7 036 747	6 969 987
Hyrer, lokaler	30 369	30 530
Hyrer, garage	175 329	177 631
Hyrer, p-platser	175 097	174 834
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 525	- 62
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 4 297	- 3 121
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 11 342	- 9 803
	<u>7 401 378</u>	<u>7 339 996</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 352 182	1 313 302
Övriga ersättningar	2 380	1 435
Rörelsens sidointäkter	63 106	127 953
Inkassointäkter	2 557	3 080
Övriga rörelseintäkter	3 000	1 347
	<u>1 423 225</u>	<u>1 447 117</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	170 899	105 421
Underhåll	1 056 951	1 046 590
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	232 259	231 020
Försäkringspremier	74 869	71 299
Kabel- och digital-TV	112 036	109 665
Fastighetsskötsel	865 489	908 065
Trädgårdsskötsel	1 770	-
Återbäring från Riksbyggen	- 2 300	- 3 900
Systematiskt brandskyddsarbete	2 920	-
OVK	143 750	-
Obligatoriska besiktningar	1 381	3 389
Bevakningskostnader	19 452	6 113
Förbrukningsmateriel	21 927	38 947
Fordons- och maskinkostnader	813	-
Vatten	239 688	226 846
El	254 519	261 071
Uppvärmning	1 267 007	1 290 756
Sophantering och återvinning	298 819	291 461
	<u>4 762 250</u>	<u>4 586 742</u>

03

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	176 418	175 595
Lokalkostnader	960	6 260
IT-kostnader	11 774	11 406
Juridiska kostnader	3 825	5 775
Arvode, yrkesrevisor	17 500	14 013
Möteskostnader	6 221	2 602
Övriga förvaltningskostnader	4 866	–
Kreditupplysningar	2 905	5 233
Representation	3 465	4 760
Kontorsmateriel	10 790	13 860
Telefon och porto	22 282	28 288
Konstaterade förluster hyror/avgifter	14	0
Medlems- och föreningsavgifter	12 390	12 390
Köpta tjänster	–	8 263
Bankkostnader	560	360
Övriga externa kostnader	–	4 800
	<u>273 970</u>	<u>293 605</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	63 181	70 907
Sammanträdesarvoden	54 992	65 858
Övriga ersättningar till förtroendevalda	8 412	4 070
Arvode vicevärd	58 562	45 072
Föreningsvald revisor	4 192	4 070
Summa	<u>189 339</u>	<u>189 977</u>
Sociala kostnader	<u>34 573</u>	<u>32 898</u>
	<u>223 912</u>	<u>222 875</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Standardförbättringar	1 112 305	1 112 305
Inventarier	15 759	15 759
Installationer	46 000	46 000
	<u>1 174 064</u>	<u>1 174 064</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	3 866	2 901
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	24 534	48 614
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	169	16
Övriga ränteintäkter	1 007	811
Övriga finansiella intäkter	8 142	7 257
	<u>37 718</u>	<u>59 599</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	2 066 260	2 181 749
Övriga finansiella kostnader	–	78
	<u>2 066 260</u>	<u>2 181 827</u>

AKS

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	4 505 600	4 505 600
Mark	304 300	304 300
Standardförbättringar	74 153 722	74 153 722
Summa anskaffningsvärden	78 963 622	78 963 622
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 505 600	-4 505 600
Standardförbättringar	-15 966 788	-14 854 483
	-20 472 388	-19 360 083
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 112 305	-1 112 305
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 584 693	-20 472 388
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 378 929	58 491 234
Varav		
Mark	304 300	304 300
Standardförbättringar	57 074 629	58 186 934
Taxeringsvärden		
bostäder	75 600 000	75 600 000
lokaler	1 685 000	1 685 000
Totalt taxeringsvärde	77 285 000	77 285 000
<i>varav byggnader</i>	60 847 000	60 847 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	78 797	64 422
Installationer	690 000	690 000
	768 797	754 422
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	–	14 375
	–	14 375
Summa anskaffningsvärden	768 797	768 797
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 15 759	–
Installationer	- 184 000	- 138 000
	- 199 759	- 138 000
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 15 759	- 15 759
Installationer	- 46 000	- 46 000
	- 61 759	- 61 759
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 261 518	- 199 759
Restvärde enligt plan vid årets slut	507 279	569 038



Not 11 Fordringar hos intresseföretag

Samordnad fastighetsskötsel 1	53 713	76 076
	<u>53 713</u>	<u>76 076</u>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

177 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	88 500	88 500
	<u>88 500</u>	<u>88 500</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	167 657	139 541
Skattekonto	81 179	80 172
Andra kortfristiga fordringar	62 365	40 008
	<u>311 201</u>	<u>259 721</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	488
Förutbetalda försäkringspremier	78 839	74 869
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 844	116 651
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 343	28 009
Övriga förutbetalda kostnader	7 604	4 311
	<u>158 630</u>	<u>224 328</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 000 000	2 700 000		
	<u>5 000 000</u>	<u>2 700 000</u>		
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
90 dagar	5 000 000	0,75	2015-03-08	
				<u>5 000 000</u>
				<u>2 700 000</u>

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Förvaltningskonto i Swedbank	1 802 980	3 168 763
	<u>1 804 980</u>	<u>3 170 763</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	227 601	5 096 934	- 65 942	387 598
Disposition enl årsstämmbeslut			387 598	- 387 598
Avsättning till underhållsfond		820 000	- 820 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 056 951	1 056 951	
Årets resultat				<u>361 865</u>
Vid årets slut	227 601	4 859 983	558 607	361 865

2014-12-31 2013-12-31

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	57 635 757	58 300 093
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 664 336	- 664 336
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	56 971 421	57 635 757

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,69%	2017-10-30		12 849 049	0	12 849 049
STADSHYPOTEK	1,72%	90 dagar	4 925 000		0	4 925 000
STADSHYPOTEK	1,78%	90 dagar	7 101 563		113 324	6 988 239
STADSHYPOTEK	2,93%	2016-10-30	2 181 754		21 816	2 159 938
STADSHYPOTEK	3,54%	2014-10-30	13 050 865	-12 849 049	201 816	0
STADSHYPOTEK	4,18%	2015-10-30	13 255 864		136 660	13 119 204
SWEDBANK HYPOTEK	4,38%	2018-06-25	8 460 047		90 720	8 369 327
SWEDBANK HYPOTEK	4,41%	2020-05-15	9 325 000		100 000	9 225 000
			58 300 093	0	664 336	57 635 757

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 664 336 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 657 344 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 54 314 077 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	179 448	181 168
Skuld sociala avgifter och skatter	1 611	1 517
Avräkning hyror och avgifter	1 593	60
	182 652	182 745

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	31 884	30 902
Upplupna räntekostnader	179 672	193 208
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	87 500	32 668
Upplupna elkostnader	24 570	25 274
Upplupna vattenavgifter	20 008	19 831
Upplupna värmekostnader	191 967	151 569
Upplupna revisionsarvoden	4 192	4 070
Upplupna styrelsearvoden	119 704	114 943
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	4 211
Upplupna kostnader samfälligheten	2 702	21 799
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	517 346	632 736
	1 179 545	1 231 211

08

Västerås 2015-04-14



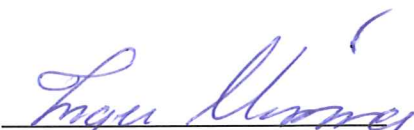
Joakim Byström




Sven-Erik Jansson



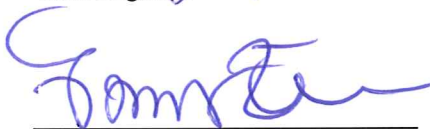
Anders Byström



Inger Morsing



Mats Jingerås



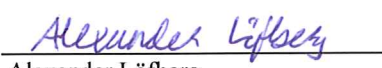
Tony Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den
Ernst & Young AB

16/4 2015



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Alexander Löfberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 11, org.nr 778000-4995

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 11 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsbedömning. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 11 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Västerås 16/4 2015

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog

Auktoriserad revisor

Alexander Löfberg

Förtroendevald revisor