Riksbyggen

Årsredovisning

RBF VÄSTERÅSHUS NR 11
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 778000-4995

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

KALLELSE OCH DAGORDNING

ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 11

Tid: **Onsdagen den 24 april 2013 kl 18.30**

Lokal: **Föreningslokalen, Backsippsgatan 19**

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 och suppleanter på högst **2 år**. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Inger Morsing, Sven-Erik Jansson samt suppleanterna Anders Byström, Cecilia Leiderud och Ted Persson.
q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
r) Val av valberedning.
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
t) Stämmans avslutande.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF VÄSTERÅSHUS NR 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Andreas Nordström	Ordförande	Stämman	2014
Inger Morsing	Vice ordförande	Stämman	2013
Sven-Erik Jansson	Sekreterare	Stämman	2013
Willy Kristoffersson	Vice sekreterare	Stämman	2014
Mats Jingerås	Ledamot	Stämman	2014
Fredrik Brännström	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Anders Byström		Stämman	2013
Cecilia Leiderud		Stämman	2013
Joakim Byström		Stämman	2014
Mats Dahlén		Stämman	2014
Ted Persson		Stämman	2013
Carina Andersson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman	2013
Liselott Westerberg	Föreningsvald revisor	Stämman	2013
Revisorssuppleant			
Martin Frentz		Stämman	2013
Valberedning			
Kristina Svensson		Stämman	2013
Michael Wennebjer		Stämman	2013
Studieorganisatör			
Mats Jingerås	Studieorganisatör	Styrelsen	2013
Vicevärd			
Sven-Erik Jansson	Vice värd	Styrelsen	2013

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Aspvreten 7 och Klövern 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 fastighetsskötsel 1 fram till 30 juni 2010. Från 1 juli 2010 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	107	56	6	2	177

Dessutom tillkommer:

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

Total bostadsarea:	10 532 kvm
Total lokalarea:	427 kvm
Årets taxeringsvärde	88 277 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 277 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkrings AB.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen sedan 2010-06-01.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Västerås.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis 177 andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 214 tkr och planerat underhåll för 980 tkr.
Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan, som senast uppdaterades 2012-11-12, visar på ett genomsnittligt avsättningsbehov om 820 tkr per år. Detta motsvarar en genomsnittlig kostnad om 78 kr på kvm och år bostadsarea. Årets avsättning sker med 800 tkr.

Större planerade underhåll under 2013 och 2014 avser målning av tak och väggar och byte av tvättmaskiner.

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.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2 maj 2012. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande.

Ekonomi

Årets resultat före fondförändringar blev 853 tkr bättre än föregående år. Större positiva avvikelser avsåg årsavgifter bostäder (102 tkr), bränsleavgifter bostäder (90 tkr), reparationer (1 452 tkr) och räntekostnader fastighetslån (138 tkr). Större negativa avvikelser avsåg underhållskostnader (752 tkr), uppvärmning (135 tkr) och köpta tjänster (57 tkr).

Årets resultat före fondförändringar blev 25 tkr bättre än budget. Större positiva avvikelser avsåg sidointäkter (67 tkr) och uppvärmning (65 tkr). Större negativa avvikelser avsåg underhållskostnader (250 tkr) och köpta tjänster (62 tkr).

Föreningens likvida medel inklusive kortfristiga placeringar förbättrade med 550 tkr till 5 147 tkr medan rörelsekapitalet ökade med 457 tkr till 3 140 tkr.

Styrelsens antagna budget för verksamhetsåret 2013 innefattande en höjning av årsavgifterna med 1 % och med värmeavgifterna med 7,7% från 2013-01-01 utvisar ett negativt resultat före fondförändringar om 339 tkr.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	8 603	8 387	8 274	8 142	8 067
Årets resultat	65	- 789	- 84	135	635
Balansomslutning	65 948	66 465	68 102	68 933	69 886
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	655	645	639	633	626
Bränsletillägg, kr / kvm	116	107	99	99	99
Driftskostnad, kr / kvm	305	294	313	276	256
Ränta, kr / kvm	213	225	213	231	293
Underhållsfond, kr / kvm	486	502	451	454	460
Lån, kr / kvm	5 381	5 441	5 504	5 573	5 650

Diagram gällande driftskostnadsfördelning se bilaga

Årsavgifter

Den första januari 2012 höjdes årsavgifterna med 1,5% och värmeavgifterna med 8%. Efter att ha antagit budgeten för 2013 har styrelsen beslutat och genomfört en höjning av årsavgifterna med 1% och värmeavgifterna med 7,7%. Årsavgifterna uppgår efter höjningen 2013 till i genomsnitt 658 kr per kvm medan värmeavgifterna uppgår till 125 kr per kvm.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2012 har 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 25 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-537 279
Årets resultat före fondförändring	64 606
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	980 141
Summa underskott	-292 532

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-292 532

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 276 486	7 172 217
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 15 379	- 11 221
Bränsleavgifter		1 219 008	1 128 648
Övriga förvaltningsintäkter	3	123 327	97 026
		8 603 441	8 386 670
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 213 800	-1 656 969
Planerat underhåll	5	- 980 141	- 228 477
Fastighetsavgift/skatt		- 260 375	- 249 224
Driftskostnader	6	-3 338 679	-3 226 162
Övriga kostnader	7	- 124 450	- 65 186
Personalkostnader	8	- 204 491	- 185 370
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 158 305	-1 158 305
		-6 280 241	-6 769 693
Rörelseresultat		**2 323 200**	**1 616 977**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	71 553	62 591
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 330 147	-2 468 147
		-2 258 594	-2 405 556
Årets resultat		**64 606**	**- 788 578**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 800 000	- 790 000
Ianspråktagande av underhållsfond		980 141	228 477
Förändring av underhållsfond		180 141	- 561 523
Resultat efter fondförändring		**244 747**	**-1 350 101**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	59 603 539	60 715 844
Inventarier, verktyg och installationer	13	616 422	598 000
Pågående byggnation och förskott		80 000	0
		60 299 961	61 313 844
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	88 500	88 500
Långfristiga fordringar	15	30 589	52 336
		119 089	140 836
Summa anläggningstillgångar		**60 419 050**	**61 454 680**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 378	50
Kundfordringar		16 268	38 133
Skattefordringar		41 377	52 528
Övriga fordringar	16	103 510	122 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	213 288	199 394
		381 821	412 780
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	2 300 000	2 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		2 845 374	2 595 458
		2 847 374	2 597 458
Summa omsättningstillgångar		**5 529 194**	**5 010 238**
SUMMA TILLGÅNGAR		**65 948 244**	**66 464 918**

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		227 601	227 601
Underhållsfond		5 323 524	5 503 665
		5 551 125	5 731 266
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 537 279	812 822
Årets resultat		64 606	- 788 578
Avsättning till underhållsfond		- 800 000	- 790 000
Ianspråktagande av underhållsfond		980 141	228 477
		- 292 532	- 537 279
Summa eget kapital		**5 258 593**	**5 193 987**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	58 300 093	58 943 201
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		664 784	686 460
Leverantörsskulder		348 915	192 283
Medlemmarnas reparationsfond		186 531	199 634
Övriga kortfristiga skulder		1 517	1 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 187 811	1 247 881
		2 389 558	2 327 730
Summa skulder		**60 689 651**	**61 270 931**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**65 948 244**	**66 464 918**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		82 153 000	82 153 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 33 244 266 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"
1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Standardförbättringar	Rak		
Installationer, passersystem	Rak	15	2024

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2012-12-31	2011-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	6 898 442	6 796 157
Hyror, lokaler	30 794	30 302
Hyror, garage	176 565	176 920
Hyror, p-platser	170 685	168 838
	7 276 486	7 172 217
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 432	- 175
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 294	- 3 010
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 11 654	- 8 035
	- 15 379	- 11 221
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	116 782	76 538
Inkassointäkter	6 275	960
Övriga rörelseintäkter	270	19 528
	123 327	97 026
Not 4 Reparationer		
Bostäder	3 630	3 750
Vattenskador	56 715	0
Tvättstugor	16 087	36 760
Gemensamma utrymmen	19 756	28 296
Installationer	19 869	53 694
Vatten/Avlopp	7 737	0
Värme	2 054	0
Ventilation	23 329	0
Hissar	6 216	0
Huskropp	35 763	4 859
Gårdar och grönanläggningar	7 759	14 924
Garage och parkeringsplatser	5 326	21 136
Vandalisering	1 059	0
Självrisk	8 500	1 493 550
	213 800	1 656 969

	2012-12-31	2011-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	4 000	0
VA/Sanitet	71 613	0
Gymlokalen	0	175 000
Gårdar och grönanläggningar	904 528	53 477
	980 141	228 477

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	69 560	66 885
Arvode förvaltning	181 952	189 222
Kabel-TV	106 516	130 279
IT-kostnader	8 428	23 802
Juridiska kostnader	9 338	2 280
Revisionsarvode, externt	10 000	225
Möteskostnader	6 580	5 812
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetsskötsel	825 800	785 783
Trädgårdsskötsel	1 566	25 479
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 700	- 11 000
Obligatoriska besiktningar	2 238	3 401
Bevakningskostnader	15 385	22 242
Ersättningar till hyresgäster	0	5 000
Förbrukningsmateriel	25 068	44 263
Vatten	218 893	203 910
El	275 594	279 545
Uppvärmning	1 298 084	1 163 493
Sophantering	288 477	284 641
	3 338 679	3 226 162

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	5 200	736
Kreditupplysningar	6 642	12 207
Representation	2 160	18 848
Kontorsmateriel	7 169	7 555
Telefon och porto	28 614	7 578
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	402
Medlems- och föreningsavgifter	12 390	12 390
Köpta tjänster	61 715	4 750
Bankkostnader	560	320
Övriga externa kostnader	0	400
	124 450	65 186

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Personalomkostnader fastighetsskötare	0	4 800
Styrelsearvode	116 580	107 355
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 952	3 836
Arvode vicevärd	45 516	43 756
Föreningsvald revisor	3 951	3 836
Utbildning, förtroendevalda	0	1 013
Summa	169 999	164 596
Sociala kostnader	34 492	20 774
	204 491	185 370

	2012-12-31	2011-12-31

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Standardförbättringar	1 112 305	1 112 305
Installationer	46 000	46 000
	1 158 305	1 158 305

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 759	1 997
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	58 478	50 322
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	764	268
Ränta skattekonto	701	1 154
Övriga finansiella intäkter	8 850	8 850
	71 553	62 591

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 330 069	2 468 097
Övriga räntekostnader	0	50
Övriga finansiella kostnader	78	0
	2 330 147	2 468 147

Not 12 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	-13 742 178	-12 629 873
	-18 247 778	-17 135 473
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 112 305	-1 112 305
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 360 083	-18 247 778
Restvärde enligt plan vid årets slut	59 603 539	60 715 844
Varav		
Mark	304 300	304 300
Standardförbättringar	59 299 239	60 411 544
Taxeringsvärden		
bostäder	86 400 000	86 400 000
lokaler	1 877 000	1 877 000
Totalt taxeringsvärde	88 277 000	88 277 000
varav byggnader	*68 910 000*	*68 910 000*

	2012-12-31	2011-12-31

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	690 000	690 000
	690 000	690 000
Årets anskaffningar		
Inventarier	64 422	0
	64 422	0
Summa anskaffningsvärden	754 422	690 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 92 000	- 46 000
	- 92 000	- 46 000
Årets avskrivningar		
Installationer	- 46 000	- 46 000
	- 46 000	- 46 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 138 000	- 92 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	616 422	598 000

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Intresseföreningen 177 st á 500 kr	88 500	88 500
	88 500	88 500

Not 15 Långfristiga fordringar

Samordnad fastighetsskötsel 1	30 589	52 336
	30 589	52 336

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	79 361	78 660
Kortfristig fordran Riksbyggen	0	517
Andra kortfristiga fordringar	21 749	43 498
Värderegleringar kortfristiga fordringar	2 400	0
	103 510	122 675

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	42 936	41 563
Förutbetald fastighetsskötsel	69 877	50 252
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 410	26 629
Övriga förutbetalda driftskostnader	0	1 890
Upplupna ränteintäkter	1 766	9 500
Förutbetalda försäkringspremier	71 299	69 560
	213 288	199 394

	2012-12-31	2011-12-31

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 300 000	2 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	300 000	2,25	2013-01-03
30 dagar	2 000 000	2,00	2013-01-21

Not 19 Eget kapital

	Bundet Insatser	Bundet Underhålls-fond	Fritt Resultat
Vid årets början	227 601	5 503 665	- 537 279
Förändring av underhållsfond			180 141
Avsättning till underhållsfond		800 000	
Uttag ur underhållsfond		- 980 141	
Årets resultat			64 606
Vid årets slut	227 601	5 323 524	- 292 532

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	58 964 877	59 629 661
Avgår nästa års amortering	- 664 784	- 686 460
Skuld vid årets slut	58 300 093	58 943 201

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,93%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,77%	2013-02-21	7 328 211		113 324	7 214 887
STADSHYPOTEK	2,92%	2013-02-05	4 925 000			4 925 000
STADSHYPOTEK	3,19%	2013-10-30	2 226 282		22 264	2 204 018
STADSHYPOTEK	3,54%	2014-10-30	13 454 497		201 816	13 252 681
STADSHYPOTEK	4,18%	2015-10-30	13 529 184		136 660	13 392 524
SWEDBANK HYPOTEK	4,38%	2018-06-25	8 641 487		90 720	8 550 767
SWEDBANK HYPOTEK	4,41%	2020-05-15	9 525 000		100 000	9 425 000
			59 629 661		**664 784**	**58 964 877**

Av den långfristiga skulden förfaller 2 659 136 kr (föregående år 2 745 840 kr) till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Resterande skuld, 55 640 957 kr (föregående år 56 197 361 kr) förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	29 135	26 601
Upplupna räntekostnader	201 897	261 432
Upplupna elkostnader	28 921	27 527
Upplupna vattenavgifter	18 951	18 441
Upplupna värmekostnader	171 583	130 417
Upplupna revisionsarvoden	3 951	3 836
Upplupna styrelsearvoden	95 084	100 298
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 584	8 534
Förutbetalda hyror och avgifter	636 705	670 795
	1 187 811	1 247 881

Västerås 2013- 04-08

Andreas Nordström

Inger Morsing

Sven-Erik Jansson

Willy Kristoffersson

Mats Jingerås

Fredrik Brännström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/4-2013

Ernst & Young AB

Maria Junkrans
Godkänd revisor

Liselott Westerberg
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråshus 11, org.nr 778000-4995

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus 11 för år 2012.

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. Godkänd revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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 2012 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Västeråshus 11 för år 2012.

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 revisionssed 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 balanserar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 15 april 2013

Ernst & Young AB

Maria Junkrans
Godkänd revisor

Liselott Westerberg
Föreningsvald revisor