
Årsredovisning

**Riksbyggens Brf
Västeråshus 11
1/1 2013 - 31/12 2013
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 teck-

nats 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 Västeråhus nr 11

Tid: **Tisdagen den 6 maj 2014 kl 19.00**

Lokal: **Föreningslokalen, Backsippsgatan 19**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående **antalet** styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på högst **2 år**. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Joakim Byström, Mats Jingerås samt Anders Byström samt suppleanterna Mats Dahlén och Andreas Nordström.
- 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 Riksbyggens Brf Västeråshus 11 får
härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Joakim Byström	Ordförande	Stämman	2014
Inger Morsing	Vice ordförande	Stämman	2015
Sven-Erik Jansson	Sekreterare	Stämman	2015
Mats Jingerås	Ledamot	Stämman	2014
Anders Byström	Ledamot	Stämman	2014
Fredrik Brännström	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Gunvi Eriksson		Stämman	2015
Cecilia Leiderud		Stämman	2015
Mats Dahlén		Stämman	2014
Andreas Nordström		Stämman	2014
Göran Lundqvist		Stämman	2015
Carina Andersson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Ernst & Young	Registrerat revisionsbolag	Stämman	2014
Liselott Westerberg	Föreningsvald revisor	Stämman	2014
Revisorssuppleant			
Alexander Löfberg		Stämman	2014
Valberedning			
Christian Blomberg	Sammanställande	Stämman	2014
Ted Persson		Stämman	2014
Studieorganisatör			
Mats Jingerås		Styrelsen	2014
Vicevärd			
Sven-Erik Jansson		Styrelsen	2014

Firmateckning

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

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 fastighetsskötsel 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.

ds

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
6	107	56	6	2	177

Dessutom tillkommer:

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

Total bostadsarea: 10 532 kvm

Total lokalarea: 427 kvm

Årets taxeringsvärde 77 285 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 88 277 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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 105 tkr och planerat underhåll för 1 047 tkr.

Kostnaderna 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 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.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 april 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 211 (2013-12-31)



Ekonomi

Årets resultat före fondförändringar blev 323 kr bättre än föregående år. Större positiva avvikelser avsåg högre intäkter för årsavgifter (72 tkr) och bränsle (94 tkr) samt lägre kostnader för reparationer (100 tkr), fastighetsskatt (29 tkr), köpta tjänster (53 tkr) samt räntekostnader (148 tkr). Större negativa avvikelser avsåg kostnader för underhåll (66 tkr).

Årets resultat före fondförändringar blev 727 tkr bättre än budget. Större positiva avvikelser avsåg kostnader för underhåll (420 tkr), uppvärmning (70 tkr) samt ränta (110 tkr).

Föreningens likviditet har under året förbättrats med 724 tkr till 5 871 tkr medan rörelsekapitalet har ökat med 874 tkr till 4 014 tkr.

Styrelsens antagna budget för verksamhetsåret 2014 innefattar en höjning av årsavgifterna med 1% och med värmeavgifterna med 3% från 2014-01-01 utvisar ett positivt resultat före fondförändringar om 682 tkr.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	8 787	8 603	8 387	8 274	8 142
Årets resultat	388	65	- 789	- 84	135
Balansomslutning	65 732	65 948	66 465	68 102	68 933
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	662	655	645	639	633
Bränsletillägg, kr / kvm	125	116	107	99	99
Driftskostnad, kr / kvm	311	305	294	313	276
Ränta, kr / kvm	199	213	225	213	231
Underhållsfond, kr / kvm	465	486	502	451	454
Lån, kr / kvm	5 320	5 381	5 441	5 504	5 573

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 1% och värmeavgifterna med 7.7%. Efter att ha antagit budgeten för 2014 har styrelsen beslutat och genomfört en höjning av årsavgifterna med 1% och värmeavgifterna med 3%. Årsavgifterna uppgår efter höjningen 2014 till i genomsnitt 668 kr per kvm medan värmeavgifterna uppgår till 128 kr per kvm.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Samordnad fastighetsskötsel I	Fastighetsskötsel och lokalsvår
Svensk bevakningstjänst	Bevaknings- och störningsjour
Mälarenergi AB	Elavtal till 2017-06-30
Com Hem AB	Kabeltv



Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Ansamlad förlust	-292 532
Årets resultat före fondförändring	387 598
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-820 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 046 590</u>
Summa överskott	321 656

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	321 656
----------------------------	---------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 352 982	7 276 486
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 12 986	- 15 379
Bränsleavgifter		1 313 302	1 219 008
Övriga förvaltningsintäkter	3	133 815	123 327
		<u>8 787 113</u>	<u>8 603 441</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 105 421	- 213 800
Planerat underhåll	5	-1 046 590	- 980 141
Fastighetsavgift/skatt		- 231 020	- 260 375
Driftkostnader	6	-3 413 102	-3 338 679
Övriga kostnader	7	- 84 214	- 124 450
Personalkostnader	8	- 222 875	- 204 491
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 174 064	-1 158 305
		<u>-6 277 286</u>	<u>-6 280 241</u>
Rörelseresultat		2 509 827	2 323 200
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	59 599	71 553
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 181 827	-2 330 147
		<u>-2 122 228</u>	<u>-2 258 594</u>
Resultat efter finansiella poster		387 598	64 606
Årets resultat		387 598	64 606
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 820 000	- 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 046 590	980 141
Resultat efter fondförändring		614 188	244 747

afs

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	58 491 234	59 603 539
Inventarier, verktyg och installationer	13	569 038	616 422
Pågående byggnation och förskott		125 000	80 000
		<u>59 185 272</u>	<u>60 299 961</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	88 500	88 500
Långfristiga fordringar	15	76 076	30 589
		<u>164 576</u>	<u>119 089</u>
Summa anläggningstillgångar		59 349 848	60 419 050
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		—	7 378
Kundfordringar		27 734	16 268
Skattefordringar		139 541	41 377
Övriga fordringar	16	120 180	103 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	224 328	213 288
		<u>511 783</u>	<u>381 821</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	2 700 000	2 300 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		3 168 763	2 845 374
		<u>3 170 763</u>	<u>2 847 374</u>
Summa omsättningstillgångar		6 382 546	5 529 194
SUMMA TILLGÅNGAR		65 732 394	65 948 244



Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		227 601	227 601
Underhållsfond		5 096 934	5 323 524
		<u>5 324 535</u>	<u>5 551 125</u>
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		- 292 532	- 537 279
Årets resultat		387 598	64 606
Avsättning till underhållsfond		- 820 000	- 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 046 590	980 141
		<u>321 656</u>	<u>- 292 532</u>
Summa eget kapital		5 646 191	5 258 593
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	57 635 757	58 300 093
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	20	664 336	664 784
Leverantörsskulder		372 154	348 915
Medlemmarnas reparationsfonder		181 168	186 531
Övriga kortfristiga skulder		1 577	1 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 231 211	1 187 811
		<u>2 450 446</u>	<u>2 389 558</u>
Summa skulder		60 086 203	60 689 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 732 394	65 948 244
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		82 153 000	82 153 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

ORS

Noter med redovisningsprinciper 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 33 253 116 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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

afs

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 det 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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader		är avskriven
Standardförbättringar	Rak	2066
Passagesystem	Rak	2024
Inventarier	Rak	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 969 987	6 898 442
Hyror, lokaler	30 530	30 794
Hyror, garage	177 631	176 565
Hyror, p-platser	174 834	170 685
	<u>7 352 982</u>	<u>7 276 486</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 62	- 432
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 121	- 3 294
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 9 803	- 11 654
	<u>- 12 986</u>	<u>- 15 379</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	2 782	270
Rörelsens sidointäkter	127 953	116 782
Inkassointäkter	3 080	6 275
	<u>133 815</u>	<u>123 327</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	—	3 630
Vattenskador	592	56 715
Tvättstugor	44 111	16 087
Gemensamma utrymmen	15 098	19 756
Installationer	16 122	19 869
Vatten/Avlopp	12 250	7 737
Värme	—	2 054
Ventilation	4 949	23 329
Hissar	1 247	6 216
Huskropp	1 706	35 763
Gårdar och grönanläggningar	6 774	7 759
Garage och parkeringsplatser	1 494	5 326
Vandalisering	1 078	1 059
Självrisk	—	8 500
	<u>105 421</u>	<u>213 800</u>

AS

2013-12-31 2012-12-31

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	113 000	4 000
Tvättstugor	154 152	–
VA/Sanitet	–	71 613
Huskroppar	105 000	–
Gårdar och grönanläggningar	674 438	904 528
	<u>1 046 590</u>	<u>980 141</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	71 299	69 560
Förvaltningsarvode	175 595	181 952
Kabel-TV	109 665	106 516
IT-kostnader	11 406	8 428
Juridiska kostnader	5 775	9 338
Arvode, yrkesrevisorer	14 013	10 000
Möteskostnader	2 602	6 580
Övriga förvaltningskostnader	–	900
Fastighetsskötsel	908 065	825 800
Trädgårdsskötsel	–	1 566
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 900	- 5 700
Obligatoriska besiktningar	3 389	2 238
Bevakningskostnader	6 113	15 385
Förbrukningsmateriel	38 947	25 068
Vatten	226 846	218 893
El	261 071	275 594
Uppvärmning	1 290 756	1 298 084
Sophantering och återvinning	291 461	288 477
	<u>3 413 102</u>	<u>3 338 679</u>

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	6 260	5 200
Kreditupplysningar	5 233	6 642
Representation	4 760	2 160
Kontorsmateriel	13 860	7 169
Telefon och porto	28 288	28 614
Medlems- och föreningsavgifter	12 390	12 390
Köpta tjänster	8 263	61 715
Bankkostnader	360	560
Övriga externa kostnader	4 800	–
	<u>84 214</u>	<u>124 450</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	136 765	116 580
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 070	3 952
Arvode vicevärd	45 072	45 516
Föreningsvald revisor	4 070	3 951
Summa	<u>189 977</u>	<u>169 999</u>
Sociala kostnader	32 898	34 492
	<u>222 875</u>	<u>204 491</u>

ORS

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Standardförbättringar	1 112 305	1 112 305
Inventarier	15 759	–
Installationer	46 000	46 000
	<u>1 174 064</u>	<u>1 158 305</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	2 901	2 759
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	48 614	58 478
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	16	764
Ränta skattekonto	811	701
Övriga finansiella intäkter	7 257	8 850
	<u>59 599</u>	<u>71 553</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 181 749	2 330 069
Övriga finansiella kostnader	78	78
	<u>2 181 827</u>	<u>2 330 147</u>

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	<u>78 963 622</u>	<u>78 963 622</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 505 600	-4 505 600
Standardförbättringar	-14 854 483	-13 742 178
	<u>-19 360 083</u>	<u>-18 247 778</u>
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 112 305	-1 112 305
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-20 472 388</u>	<u>-19 360 083</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>58 491 234</u>	<u>59 603 539</u>
Varav		
Mark	304 300	304 300
Standardförbättringar	58 186 934	59 299 239
Taxeringsvärden		
bostäder	75 600 000	86 400 000
lokaler	1 685 000	1 877 000
Totalt taxeringsvärde	<u>77 285 000</u>	<u>88 277 000</u>
varav byggnader	<u>60 847 000</u>	<u>68 910 000</u>



Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	64 422	–
Installationer	690 000	690 000
	<u>754 422</u>	<u>690 000</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier	14 375	64 422
	<u>14 375</u>	<u>64 422</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>768 797</u>	<u>754 422</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 138 000	- 92 000
	<u>- 138 000</u>	<u>- 92 000</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier	- 15 759	–
Installationer	- 46 000	- 46 000
	<u>- 61 759</u>	<u>- 46 000</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 199 759</u>	<u>- 138 000</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>569 038</u>	<u>616 422</u>

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Intresseföreningen 177 st á 500 kr	88 500	88 500
	<u>88 500</u>	<u>88 500</u>

Not 15 Långfristiga fordringar

Samordnad fastighetsskötsel 1	76 076	30 589
	<u>76 076</u>	<u>30 589</u>

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	80 172	79 361
Andra kortfristiga fordringar	40 008	21 749
Värderegleringar kortfristiga fordringar	–	2 400
	<u>120 180</u>	<u>103 510</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	488	1 766
Förutbetalda försäkringspremier	74 869	71 299
Förutbetalt förvaltningsarvode	116 651	42 936
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 009	27 410
Övriga förutbetalda kostnader	4 311	–
Förutbetald samfällighetsavgift	–	69 877
	<u>224 328</u>	<u>213 288</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 2 700 000 2 300 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 700 000	1,30	2014-01-27

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	227 601	5 323 524	- 357 138	64 606
Disposition enl årsstämmobeslut			64 606	- 64 606
Avsättning till underhållsfond		820 000	- 820 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 046 590	1 046 590	
Årets resultat				387 598
Vid årets slut	227 601	5 096 934	- 65 942	387 598

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	58 300 093	58 964 877
Avgår nästa års amortering	- 664 336	- 664 784
Skuld vid årets slut	57 635 757	58 300 093

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,72%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatt lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,31%	2014-02-01	7 214 887		113 324	7 101 563
STADSHYPOTEK	2,49%	2014-02-06	4 925 000			4 925 000
STADSHYPOTEK	2,93%	2016-10-30		2 181 754		2 181 754
STADSHYPOTEK	3,19%	2013-10-30	2 204 018	-2 181 754	22 264	0
STADSHYPOTEK	3,54%	2014-10-30	13 252 681		201 816	13 050 865
STADSHYPOTEK	4,18%	2015-10-30	13 392 524		136 660	13 255 864
SWEDBANK HYPOTEK	4,38%	2018-06-25	8 550 767		90 720	8 460 047
SWEDBANK HYPOTEK	4,41%	2020-05-15	9 425 000		100 000	9 325 000
			58 964 877	0	664 784	58 300 093

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, 54 978 413 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

dfg

2013-12-31 2012-12-31

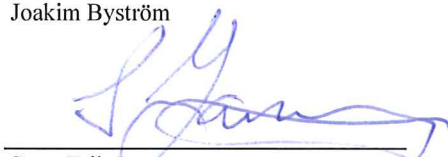
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	30 902	29 135
Upplupna räntekostnader	193 208	201 897
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 668	—
Upplupna elkostnader	25 274	28 921
Upplupna vattenavgifter	19 831	18 951
Upplupna värmekostnader	151 569	171 583
Upplupna revisionsarvoden	4 070	3 951
Upplupna styrelsearvoden	114 943	95 084
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 211	1 584
Upplupna kostnader samfälligheten	21 799	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	632 736	636 705
	<u>1 231 211</u>	<u>1 187 811</u>

dfs

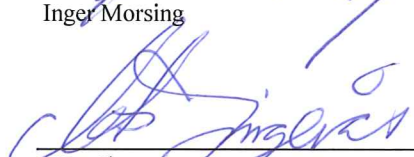
Västerås 2014-04-11


Joakim Byström


Sven-Erik Jansson

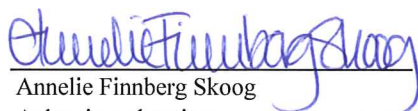

Anders Byström

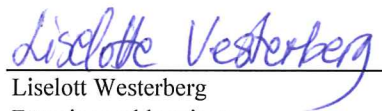

Inger Morsing


Mats Jingerås


Fredrik Brännström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2014
Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor


Liselott Westerberg
Föreningsvald 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 2013.

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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2013 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 2013.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås 15/4 2014

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Liselott Westerberg
Förtroendevald revisor