



Västeråshus

Rönnoxelgatan 23
724 70 Västerås

Nr 23

**Riksbyggens bostadsrättsförening
Västeråshus nr 23
2012/2013**



ÅRSREDOVISNING

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA



Med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus Nr 23

Tid: Onsdagen den 13 november 2013, klockan 18.30

Lokal: Konferenslokalen i Råby Centrum

- 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 **antal** 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 (Ordförandeskap väljs på 1 år)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor samt föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - a. Fixa gången mellan Garage 7085 och cykelbanan
 - b. Besiktning av hängrännor
- t) Stämmans avslutande

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid stämman skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 30 september.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Västeråhus 23 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Göran Winnergren	Ordförande	Stämman	2013
Anders Lindbom	Vice ordförande	Stämman	2014
Henry Öryd	Ledamot	Stämman	2014
Pekka Karvonen	Ledamot	Stämman	2013
Pirkko Ojanen	Ledamot	Stämman	2014
Thomas Olsson	Ledamot	Stämman	2013
Carina Andersson	Ledmot RB	Riksbyggen	
Åsa Andersson	Sekreterare (Adjungerad)	Styrelsen	
Styrelsesuppleanter			
Christos Pantelidis		Stämman	2013
Eva Ljungkrantz		Stämman	2014
Ivan Kljucevic		Stämman	2014
Marcelo Fiusa		Stämman	2013
Monika Jakobowski		Stämman	2014
Amir Hantash		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Siavash Javidi		Stämman	
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman	
Revisorssuppleant			
Kerstin Moseley		Stämman	
Valberedning			
Hans Norling	Sammanställande	Stämman	
Nora Condori		Stämman	
Per Eriksson		Stämman	
Studieombud			
Pekka Karvonen		Styrelsen	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. Dessutom tecknas firman av Åsa Andersson tillsammans med en ordinarie styrelseledamot.

Fastighetsuppgifter

Föreningen har under verksamhetsåret 2010/2011 friköpt marken gällande fastighet Lövhagen 23. Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Lövhagen 7-14, 18 och 20-25 (exkl 23) i Västerås kommun med därpå uppförda 28 st byggnader med 762 lägenheter och 16 lokaler. Byggnaderna som har åsatt värdeår 1967 är belägna på Bofinksvägen 1-41, 2-18, Gråsparvsväg 1-17, 4-36, Grönfinksvägen 1-17, 2-18 samt Lövhagsgatan 3-87.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2rkv	3 rok	4 rok	Totalt
79	219	24	404	36	762

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	MC-garage	MV-platser
16	240	2	60

Total bostadsarea: 56 719 kvm

Total lokalarea: 4 034 kvm

Årets taxeringsvärde 329 438 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 375 014 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna.

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 762 andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 065 tkr och planerat underhåll för 2 157 tkr.

Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Investeringar

Föreningens större investeringar under senare år avser nybyggnation av 36 garage 2002/2003, uppförande av miljöbodas 1997/1998, ventilationsanläggning 1996/1997. Standardförbättring av samtliga badrum 2009/2010 samt uppförande av ett nytt föreningshus 2009/2010.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan som senast uppdaterades 2013-07-18 visar på ett genomsnittligt underhållsbehov om 4 500 tkr per år vilket motsvarar 74 kr per kvm och år. Avsättning för verksamhetsåret 2012/2013 har skett med 4 000 tkr som motsvarar 66 kr per kvm och år i enlighet med underhållsplanen uppdaterad 2011-06-27.

Stambytet

Under stambytet byttes de flesta avloppsrören, men ovanför skyddsrum och på några andra trånga ställen, gjorde man istället en s.k. relining. Det innebär att man gör rent på insidan av röret och klär in det med en ny slät plast-massa. Tyvärr visar det sig att detta arbete inte har utförts tillfredsställande och just nu pågår en utredning om hur det ser ut i samtliga avlopp, som är relinade, och därefter skall en åtgärdsplan tas fram. Garantitiden för reliningen är förlängd tills vidare.

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 7 november 2012. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

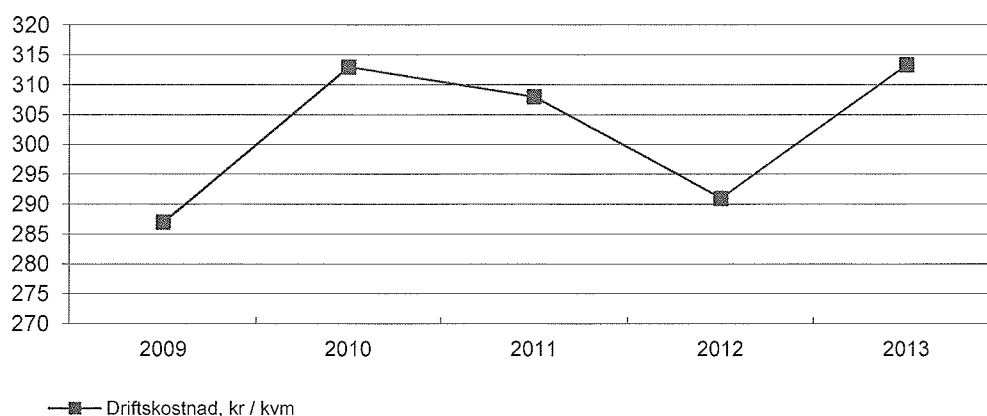
Antal medlemmar: 862 (2013-06-30)

Ekonomi

Årets resultat före fondförändringar (573 tkr) är 128 tkr sämre än föregående år. Större poster som påverkat resultatet negativt är främst högre kostnader för reparationer 612 tkr, snöröjning 441 tkr, förbrukningsmaterial 72 tkr, vatten 119 tkr, el 71 tkr, uppvärmning 770 tkr, personalkostnader 512 tkr samt avskrivningar 87 tkr. Större poster som påverkar resultatet positivt är årsavgifter och hyror 1 079 tkr, övriga förvaltningsintäkter 353 tkr, nedlagda underhållskostnader 740 tkr, fastighetsskatt/avgift 124 tkr, fastighetsförvaltning/skötsel 136 tkr samt lägre räntekostnader 104 tkr.

Årets resultat före fondförändring är 1 051 tkr högre än budgeterat. Poster som påverkat avvikelserna positivt är övriga förvaltningsintäkter 553 tkr, underhållskostnader 2 593 tkr, fastighetsskatt/avgift 169 tkr, fastighetskötsel/förvaltning 177 tkr, ränteintäkter 51 tkr samt lägre kostnader för räntor 210 tkr. Negativa avvikelser avser främst lägre intäkter årsavgifter 477 tkr, högre kostnader för reparationer 565 tkr, fastighetsförsäkringar inkl självrisk 106 tkr, besiktning 85 tkr, snöröjning 165 tkr, förbrukningsmaterial 170 tkr, el 139 tkr, uppvärmning 1 024 tkr samt personal 127 tkr.

Kostnadsutveckling, driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	39 650	38 234	36 971	35 242	34 056
Årets resultat	573	701	- 1 182	- 13 684	1 263
Balansomslutning	198 213	203 224	207 160	209 738	212 383
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	569	553	536	521	506
Bränsletillägg, kr / kvm	112	112	112	97	93
Driftskostnad, kr / kvm	313	291	308	313	287
Underhållsfond, kr / kvm	273	242	238	13	288
Lån, kr / kvm	2 725	2 815	3 048	2 929	1 039

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning på 3% ifrån den 1 januari 2014. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 570 kr/kvm/år.

Hyresnivån för föreningens två hyreslägenheter om 129.5 kvm uppgår till i genomsnitt 682 kr per kvm och år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 75 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 75 st).

Av föreningens 762 lägenheter är 760 upplåtna med bostadsrätt och 2 stycken med hyresrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Teknisk- och ekonomisk förvaltning samt felanmälan & jour
Warpmans AB	Fastighetskötsel och lokalvård
Mälarenergi	Energitjänster
Svensk Bevakningstjänst	Bevakning och störningsjour
Vafab	Sophantering
Com Hem AB	Kabeltv
Teknik & Idrott	P-plats övervakning

Personal

Åsa Andersson är anställd av föreningen som informationssekreterare på föreningens expedition.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt planerade åtgärder efter räkenskapsårets utgång.

Avslutade arbeten: (påbörjades förra verksamhetsåret)

Takmålning på Grön 11-17, 1-9 och Bof 2-18 och 1-41.

Grå 4-36 grävs upp för ny dränering, gammal asfalt byts ut mot gräsmatta.

Uppgrävning av gavel på Grön 2 pga inkommande vatten. Kulvert och rör skall lagas och tätas in i vägg.

Ett avlopp från Grå 4-14 har en svacka som skall rätas ut eller läggas om.

Påbörjade och avslutade arbeten:

169 garage har fått plåtbeklädnad på bak- och kortsidor

Besiktning av balkonger

Kontroll av 4,2 kilometer hängrännor

Påbörjade arbeten:

De flesta har fått nya ventilationsdon, framför de friskluftshål som finns bakom några av lägenhetens element.

Resterande lägenheter kommer att få nya don under hösten.

Planerade arbeten: (påbörjas nästa verksamhetsår)

Målning samt reparation av garagefoder

Målning av parkeringsrutor

Balkongrenovering

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 171 185,30
Årets resultat före fondförändring	572 769,73
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 000 000,00
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 156 567,00
Summa överskott	<u>900 522,03</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	900 522,03
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	32 396 423	31 317 661
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 96 215	- 80 865
Bränsleavgifter		6 358 812	6 358 605
Övriga förvaltningsintäkter	3	991 301	638 450
		<u>39 650 322</u>	<u>38 233 851</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 064 813	-1 453 129
Planerat underhåll	5	-2 156 567	-2 896 960
Fastighetsavgift/skatt	6	-1 006 400	-1 130 270
Driftkostnader	7	-19 038 051	-17 721 207
Övriga kostnader	8	- 286 763	- 277 314
Personalkostnader	9	- 954 928	- 437 629
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-6 724 688	-6 637 876
		<u>-32 232 210</u>	<u>-30 554 385</u>
Rörelseresultat		7 418 112	7 679 466
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	11	31 242	38 100
Ränteintäkter och liknande poster	12	139 070	103 698
Räntekostnader och liknande poster	13	-7 015 654	-7 120 153
		<u>-6 845 342</u>	<u>-6 978 355</u>
Resultat efter finansiella poster		572 770	701 111
Årets resultat		572 770	701 111
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-4 000 000	-4 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 156 567	2 896 960
Resultat efter fondförändring		-1 270 663	- 401 929

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Reparationslånepost	14	2 181 593	4 363 186
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	183 187 777	187 679 967
Inventarier och installationer	16	920 138	61 793
		<u>184 107 915</u>	<u>187 741 760</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	17	381 000	381 000
Summa anläggningstillgångar		186 670 508	192 485 946
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- avgifts- och hyresfordringar		64 488	57 515
Skattefordringar		10 721	546 519
Övriga fordringar	18	61 991	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	682 446	618 639
		<u>819 646</u>	<u>1 222 674</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	6 000 000	4 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		83 713	16 808
Bankmedel	21	826 731	468 038
Avräkning med Swedbank		3 811 923	5 030 295
		<u>4 722 366</u>	<u>5 515 141</u>
Summa omsättningstillgångar		11 542 012	10 737 814
SUMMA TILLGÅNGAR		198 212 520	203 223 760

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Insatser		3 557 613	3 557 613
Underhållsfond		16 559 839	14 716 406
		<u>20 117 452</u>	<u>18 274 019</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 171 185	2 573 115
Årets resultat		572 770	701 111
Avsättning till underhållsfond		-4 000 000	-4 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 156 567	2 896 960
		<u>900 522</u>	<u>2 171 185</u>
Summa eget kapital		21 017 974	20 445 205
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	23	162 214 838	167 825 552
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	23	3 318 476	3 168 476
Leverantörsskulder		1 029 427	1 025 290
Medlemmarnas reparationsfonder		5 947 546	5 678 843
Övriga kortfristiga skulder	24	141 433	76 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	4 542 826	5 004 114
		<u>14 979 707</u>	<u>14 953 004</u>
Summa skulder		177 194 545	182 778 556
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 212 520	203 223 760
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		177 924 100	177 924 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 31 269 670 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr 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 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

Immateriella anläggningstillgångar

Reparationslånepost

Reparationslåneposten skrevs av med 1 963 000 kr fram till 2005-06-30. Från och med 2005-07-01 sker avskrivning på 9 år på bokfört restvärde per 2005-06-30 om 19 634 337 kr.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och bostadslånepost

Byggnader och bostadslånepost skrivs av med 2,5% på bokfört restvärde per 1995-06-30 om 61 143 104 kr. (År 18).

Ventilationsanläggning

Ventilationsanläggning anskaffad 1996/1997 för 3 055 841 kr skrevs av med 4% per år fram till 2005-06-30 (9 år). Från och med 2005-07-01 sker avskrivning med 10% på bokfört restvärde per 2005-06-30 om 1 956 041 kr. (År 9).

Miljöbodan

Miljöbodan som anskaffades 1997/1998 för 1 783 920 kr är till fullo avskrivna per 2008-06-30.

Garage

Nybyggnation av 36 garage 2002/2003 för 3 036 983 kr skrevs av med 5% per år fram till 2005-06-30 (3år). Från och med 2005-07-01 sker avskrivning med 10% på bokfört restvärde per 2005-06-30 om 2 581 436 kr. (År 9).

Badrumsförbättringar och stammar

Badrumsförbättringar och stammar färdigställdes i början av 2010. Anskaffningskostnaden som uppgår till 145 000 000 kr skrivs av enligt en 40-årig annuitetsplan med en annuitet på 2,5%. (År 4).

Inventarier

Inköp 2010/2011 av möbler för 102 987 kr. Avskrivs på fem år. (År 3).

Föreningshuset

Färdigställt 2010/2011 till en kostnad på 9 660 166 kr. Avskrivs på 50 år. (År 3).

Passersystem

Färdigställt 2012/2013 till en kostnad på 909 250 kr. Avskrivs på 5 år (År 1).

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	32 283 173	31 346 604
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	-1 452 737	-1 487 641
Hyror, bostäder	88 356	88 356
Hyror, lokaler	166 554	167 214
Hyror, garage	1 162 692	1 087 157
Hyror, p-platser	148 386	115 970
	<u>32 396 423</u>	<u>31 317 661</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 29 895	- 33 727
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 30 529	- 20 589
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 11 846	- 10 179
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 23 945	- 16 370
	- 96 215	- 80 865

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Tvättstugeavgifter	109 532	119 556
Ersättning vattenskador	51 164	122 052
Ersättning felsorterade sopor	13 000	10 600
Parkeringstillstånd	232 570	57 057
Hyresintäkter övernattningslägenhet och föreningslokal	241 748	83 150
Elavgifter	8 100	7 651
Försäljning av bostadsrätt	0	106 000
Återvunna fordringar	129 124	66 968
Övriga intäkter och ersättningar	160 146	12 043
Inkasso- och påminnelseavgifter	44 389	53 373
Försäkringsersättningar	1 528	0
	991 301	638 450

Not 4 Reparationer

Bostäder inkl vattenskador	474 259	183 804
Gemensamma utrymmen	327 328	285 916
Installationer	678 326	422 352
Huskropp	376 777	66 499
Gårdar och grönanläggningar	104 974	247 932
Garage och parkeringsplatser	11 089	126 248
Vandalisering	0	7 909
Självrisk	92 061	112 469
	2 064 813	1 453 129

Not 5 Planerat underhåll

Asfalteringsarbeten	29 250	231 760
Markarbeten och växter	32 500	499 484
Innergårdar	0	99 375
Målning av källare	0	75 000
Trapphus (målning mm)	374 189	33 750
Kallförråd	0	40 389
Uteluftsdon	30 056	561 340
Tvättstugeutrustning	0	71 079
Montering radiator	0	237 663
Låssystem	114 858	30 129
Takarbeten	1 053 750	804 336
Målning trafiklinjer	84 375	0
Dräneringsarbeten utvändigt	341 250	125 325
Garage och parkeringsplatser	0	52 524
Övrigt	0	34 806
Underhållskostnader Mälarenergi komfortavtal	96 339	0
	2 156 567	2 896 960

Not 6 Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt	1 006 400	1 130 270
	<u>1 006 400</u>	<u>1 130 270</u>

Not 7 Driftkostnader

Tomträttsavgäld	640 900	640 900
Fastighetsförsäkring	420 140	371 086
Arvode förvaltning	727 944	992 951
Drift avseende komfortavtalet *1	404 317	81 915
Kabel-TV	294 082	287 224
IT-kostnader	16 090	25 557
Inkassokostnader *2	53 387	67 511
Revisionsarvode, externt	28 875	11 750
Möteskostnader	5 056	1 800
Övriga förvaltningskostnader	900	5 308
Fastighetsskötsel	3 887 266	3 675 957
Trädgårdsskötsel	33 906	9 089
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 800	- 16 700
Systematiskt brandskyddsarbete	10 763	0
Städ	22 904	22 678
Obligatoriska besiktningar	95 005	73 673
Bevakningskostnader	71 053	66 238
Snöröjning	565 392	124 466
Drift och förbrukning, övrigt	1 500	4 050
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	598 753	526 748
Vatten	1 210 885	1 154 058
El	1 566 617	1 575 843
Uppvärmning	7 289 767	6 878 221
Sophantering	1 102 350	1 140 885
	<u>19 038 051</u>	<u>17 721 207</u>

*1 Kostnaden för 2011-2012 avser 2 månader och för 2012-2013 12 mån.

*2 Redovisningen av inkassokostnader har flyttas ifrån övriga kostnader till driftskostnader.

Not 8 Övriga kostnader

Hyra av kontorsutrustning	71 425	52 816
Bidrag till Råbybladet	3 000	1 100
Kreditupplysningar	0	2 344
Representation	18 535	4 740
Kontorsmateriel	29 392	13 469
Telefon och porto	9 045	18 532
Konstaterade förluster hyror/avgifter	970	20 710
Befarade förluster hyror/avgifter/kundfordringar	88 340	122 419
Tidskrifter och facklitteratur	3 869	189
Medlems- och föreningsavgifter	53 440	27 414
Köpta tjänster	586	8 636
Bankkostnader	6 541	4 895
Övriga externa kostnader	1 620	50
	<u>286 763</u>	<u>277 314</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	321 765	293 653
Personalomkostnader	12 100	10 400
Styrelsearvode inklusive sammanträdesarvoden	255 430	196 506
Arvode för större projekt *1	0	- 206 915
Ersättning till styrelsen för extra arbeten * 2	66 420	0
Ersättning för jour i föreningshus	35 010	0
Övriga ersättningar till uppdragstagare	9 102	0
Föreningsvald revisor	4 402	3 945
Pensionskostnader	33 151	30 546
Utbildning, förtroendevalda	2 000	4 950
Summa	739 380	333 085
Sociala kostnader	215 548	104 544
(varav pensionskostnader)	(5 455)	(6 215)
	954 928	437 629

* 1 Ej uttag arvode avseende större projekt.

* 2 Avser bl a förlorad arbetsförtjänst, städuppdrag i föreningshuset samt deltagande vid hyresnämnden.

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Reparationslånepost	2 181 593	2 181 593
Byggnader och bostadslånepost	1 528 575	1 528 575
Badrumsförbättringar och stammar	2 316 665	2 260 161
Föreningshus	193 203	193 203
Garage	258 143	258 143
Ventilationsanläggning	195 604	195 604
Möbler	20 597	20 597
Passersystem	30 308	0
	6 724 688	6 637 876

Not 11 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på garantikapitalbevis (andelar i Riksbyggen)	31 242	38 100
	31 242	38 100

Not 12 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	23	140
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 641	3 547
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	126 506	79 378
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	6 302	14 113
Övriga ränteintäkter	3 598	6 520
	139 070	103 698

Not 13 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	7 015 654	7 119 233
Övriga räntekostnader	0	109
Övriga finansiella kostnader	0	811
	7 015 654	7 120 153

2013-06-30 2012-06-30

Not 14 Reparationslånepost

Ingående värde reparationslånepost	4 363 186	6 544 779
Årets avskrivning	-2 181 593	-2 181 593
	<u>2 181 593</u>	<u>4 363 186</u>

Not 15 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	65 087 081	65 087 081
Bostadslånepost	7 299 681	7 299 681
Mark	2 570 000	2 570 000
Föreningshuset	9 660 166	9 660 166
Ventilationsanläggning	3 055 841	3 055 841
Miljöbodrar	1 783 920	1 783 920
Garage	3 036 983	3 036 983
Standardförbättringar badrum	145 000 000	145 000 000

Summa anskaffningsvärden

237 493 672 237 493 672

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader och bostadslånepost	-37 729 522	-36 200 947
Föreningshuset	- 386 406	- 193 203
Ventilationsanläggning	-2 469 028	-2 273 424
Miljöbodrar	-1 783 920	-1 783 920
Garage	-2 262 548	-2 004 405
Standardförbättringar badrum	-5 182 281	-2 922 120

-49 813 705 -45 378 019

Årets avskrivning byggnader och bostadslånepost

-1 528 575 -1 528 575

Årets avskrivning föreningshuset

- 193 203 - 193 203

Årets avskrivning ventilationsanläggning

- 195 604 - 195 604

Årets avskrivning garage

- 258 143 - 258 143

Årets avskrivning standardförbättringar badrum

-2 316 665 -2 260 161

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-54 305 895 -49 813 705

Restvärde enligt plan vid årets slut

183 187 777 187 679 967

Varav

Byggnader och bostadslånepost	33 128 665	34 657 240
Mark	2 570 000	2 570 000
Föreningshus	9 080 557	9 273 760
Ventilationsanläggning	391 209	586 813
Garage	516 292	774 435
Standardförbättringar badrum	137 501 054	139 817 719

Taxeringsvärden

bostäder

321 000 000 366 000 000

lokaler

8 438 000 9 014 000

Totalt taxeringsvärde

329 438 000 375 014 000

varav byggnader

240 960 000 272 000 000

Not 16 Inventarier och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Möbler	102 987	102 987
	<u>102 987</u>	<u>102 987</u>
Årets anskaffningar		
Passersystem	909 250	0
Summa anskaffningsvärden	<u>1 012 237</u>	<u>102 987</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Möbler	- 41 194	- 20 597
Årets avskrivningar		
Möbler	- 20 597	- 20 597
Passersystem	- 30 308	
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 92 099</u>	<u>- 41 194</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>920 138</u>	<u>61 793</u>

Not 17 Långfristiga värdepappersinnehav

762 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	381 000	381 000
	<u>381 000</u>	<u>381 000</u>

Not 18 Övriga fordringar

Behållning på skattekonto	61 991	0
	<u>61 991</u>	<u>0</u>

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	22 328	24 462
Förutbetalda försäkringspremier	230 645	188 282
Förutbetalt förvaltningsarvode	137 783	132 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	74 578	72 463
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning och telefoni	3 742	1 110
Förutbetalda avgifter Intresseföreningen	26 670	26 670
Förutbetald tomträttsavgäld	160 225	160 225
Övriga förutbetalda kostnader	13 566	0
Förutbetalda bevakningskostnader	1 714	1 639
Förutbetalda hyror för kontorsutrustning	11 195	10 975
	<u>682 446</u>	<u>618 639</u>

Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 000 000	4 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	2,00	2013-07-24
90 dagar	2 000 000	2,20	2013-07-02
90 dagar	2 000 000	2,20	2013-07-12
90 dagar	1 000 000	2,20	2013-09-12

Not 21 Bankmedel

Handelsbanken, affärskonto	826 731	468 038
	<u>826 731</u>	<u>468 038</u>

Not 22 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-	Balanserat	Årets
		fond	resultat	resultat
Vid årets början	3 557 613	14 716 406	1 470 074	701 111
Disposition enl årsstämmobeslut			701 111	- 701 111
Avsättning till underhållsfond		4 000 000	-4 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 156 567	2 156 567	
Årets resultat				<u>572 770</u>
Vid årets slut	3 557 613	16 559 839	327 752	572 770

Not 23 Fastighetslån

Fastighetslån	165 533 314	170 994 028
Avgår nästa års amortering	-3 318 476	-3 168 476
Skuld vid årets slut	162 214 838	167 825 552

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,06%	2018-03-30	6 954 238	88 168	6 866 070
STADSHYPOTEK AB (PUBLI	3,79%	2013-12-30	9 875 000	125 000	9 750 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,77%	2022-12-20	9 600 000	200 000	9 400 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,65%	90 dagar	12 994 152	2 353 584	10 640 568
SWEDBANK HYPOTEK	3,49%	2014-02-25	7 350 030	75 030	7 275 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,56%	2014-01-24	6 215 571	63 600	6 151 971
SWEDBANK HYPOTEK	2,65%	90 dagar	1 920 000	40 000	1 880 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,93%	2015-02-25	12 740 000	130 000	12 610 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,94%	2022-03-25	7 162 500	150 000	7 012 500
SWEDBANK HYPOTEK	4,19%	2016-02-25	14 400 000	300 000	14 100 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,35%	2017-02-24	14 700 000	150 000	14 550 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,40%	2020-09-25	1 637 307	80 400	1 556 907
SWEDBANK HYPOTEK	4,40%	2020-09-25	1 849 940	42 000	1 807 940
SWEDBANK HYPOTEK	4,43%	2020-09-25	7 042 573	521 676	6 520 897
SWEDBANK HYPOTEK	4,50%	2018-02-23	14 400 000	300 000	14 100 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,64%	2019-02-25	9 600 000	200 000	9 400 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,78%	2020-02-25	9 600 000	200 000	9 400 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,93%	2016-01-26	4 800 000	100 000	4 700 000
SWEDBANK HYPOTEK	5,44%	2020-12-01	10 000 000	0	10 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	5,93%	2014-05-05	3 550 239	149 484	3 400 755
SWEDBANK HYPOTEK	5,93%	2014-05-05	1 459 812	60 828	1 398 984
SWEDBANK HYPOTEK	5,93%	2014-05-05	1 490 062	62 088	1 427 974
SWEDBANK HYPOTEK	5,93%	2014-05-05	1 652 604	68 856	1 583 748
			170 994 028	5 460 714	165 533 314

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 318 476 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 318 476 kr årligen.

Not 24 Övriga kortfristiga skulder

Depositionsavgifter	98 984	33 675
Skuld sociala avgifter och skatter	42 449	33 818
Övriga kortfristiga låneskulder	0	8 787
	141 433	76 280

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	116 116	94 233
Upplupna räntekostnader	1 270 101	1 409 244
Upplupna kostnader förvaltning	9 188	21 935
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	178 512	82 006
Upplupna kostnader för renhållning	0	278 671
Upplupna revisionsarvoden	24 231	15 945
Upplupna styrelsearvoden	201 104	187 392
Upplupna bevakningskostnader	4 983	11 548
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 211	44 556
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 670 380	2 858 584
	4 542 826	5 004 114

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 23, org. nr 778000-5075

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 23 för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 23s finansiella ställning per den 30 juni 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 Västeråshus nr 23 för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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.

Revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

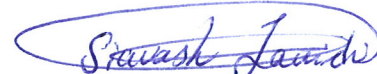
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 31 oktober 2013

KPMG AB

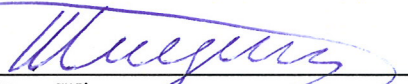


Folke Anell
Auktoriserad revisor

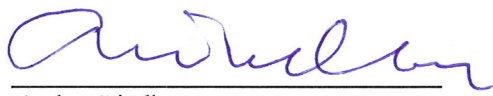


Siavash Javidi
Föreningsvald revisor

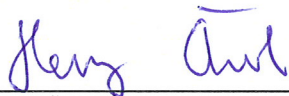
Västerås 2013-10-23



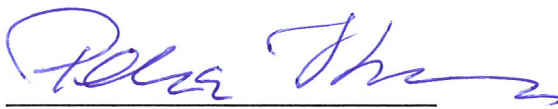
Göran Winnergren



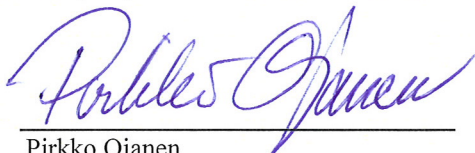
Anders Lindbom



Henry Öryd



Pekka Karvonen



Pirkko Ojanen



Thomas Olsson



Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

31/10 2013

KPMG AB



Folke Anell

Auktoriserad revisor



Siavash Javidi

Föreningsvald revisor