



**Västeråshus**  
Rönnoxelgatan 23  
724 70 Västerås

**Nr 23**

# ÅRSREDOVISNING



**Riksbyggens bostadsrättsförening**

**Västeråshus nr 23**

**2013/2014**

# KALLELSE OCH DAGORDNING

## ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA



Med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus Nr 23

Tid: Torsdagen den 13 november 2014, 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. Rabatter på Lövhagsgatan
  - b. Innergården på Lövhagsgatan 7
  - c. Garagestädning
- t) Stämmans avslutande

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



# 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.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Kassaflödesanalys	17
Underskrifter	18 <i>dr</i>



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Västeråshus 23 får  
härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2013-07-01 - 2014-06-30

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Göran Winnergren	Ordförande	Stämman	2015
Anders Lindbom	Vice ordförande	Stämman	2014
Henry Öryd	Ledamot	Stämman	2014
Pekka Karvonen	Ledamot	Stämman	2015
Pirkko Ojanen	Ledamot	Stämman	2014
Thomas Olsson	Ledamot	Stämman	2015
Carina Andersson	Ledamot RB	Riksbyggen	
Åsa Andersson	Sekreterare (Adjungerad)	Styrelsen	

### Styrelsesuppleanter

Christos Pantelidis		Stämman	2015
Eva Ljungkrantz		Stämman	2014
Ivan Kljucevic		Stämman	2014
Marcelo Fiusa		Stämman	2015
Monika Jakobowski		Stämman	2014
Björn Sandvall		Riksbyggen	

### Ordinarie revisorer

Siavash Javidi		Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	

### Revisorssuppleanter

Marika Bergström		Stämman	
------------------	--	---------	--

### Valberedning

Hans Norling	Sammanställande	Stämman	
Gustav Friman		Stämman	
Nora Condori		Stämman	

### Studieorganisatör

Pekka Karvonen	Studieorganisatör	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. *chr*

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2 rkv	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 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 4 034 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 329 438 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 329 438 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

## 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 1 583 tkr och planerat underhåll för 1 812 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 miljöbodur 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 2014-03-25 visar på ett genomsnittligt underhållsbehov om 3 800 tkr per år vilket motsvarar 71 kr per kvm och år. Avsättning för verksamhetsåret 2013/2014 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 plastmassa. 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

I resultatet ingår avskrivningar med 7 222 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 9 854 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen

K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagna för 2014/2015 *dm*



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 13 november 2013. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

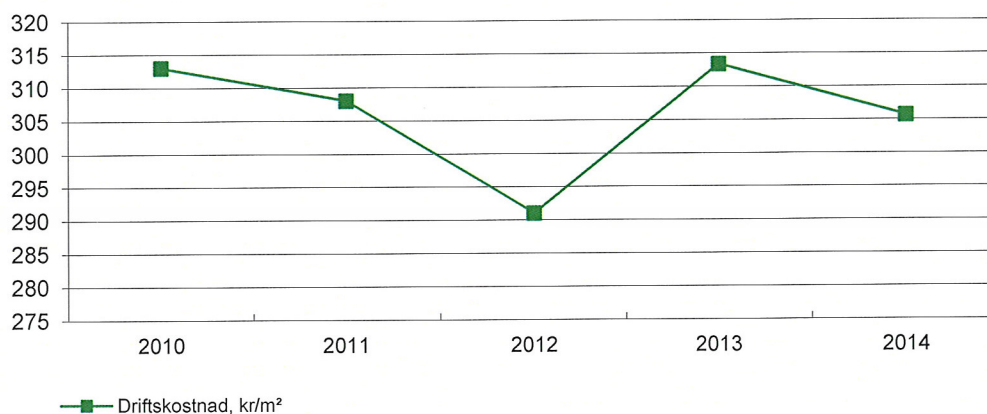
Antal medlemmar: 867 (2014-06-30)

### Ekonomi

Årets resultat före fondförändringar (2 632 tkr) är 2 059 tkr bättre än föregående år. Större poster som påverkat resultatet positivt är främst ökade intäkter för årsavgifter 991 tkr samt lägre kostnader för reparationer 390 tkr, underhåll 345 tkr, snö och halkbekämpning 425 tkr samt räntekostnader 305 tkr. Större poster som påverkat resultatet negativt är främst lägre övriga förvaltningsintäkter 157 tkr, högre kostnader för fastighetsskötsel 156 tkr samt köpta tjänster 272 tkr.

Årets resultat före fondförändringar är 1 558 tkr bättre än budgeterat. Poster som påverkat avvikelsen positivt är kostnader för underhåll 1 988 tkr, snöröjning 360 tkr, sophantering 244 tkr samt räntekostnader 188 tkr. Negativa avvikelser avser främst kostnader för förvaltning 274 tkr, förbrukningsmaterial 150 tkr, köpta tjänster 272 tkr samt avskrivningar 584 tkr.

### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	40 804	39 650	38 234	36 971	35 242
Årets resultat	2 632	573	701	- 1 182	- 13 684
Balansomslutning	198 243	198 213	203 224	207 160	209 738
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	587	569	553	536	521
Bränsletillägg, kr/m²	112	112	112	112	97
Driftskostnad, kr/m²	306	313	291	308	313
Underhållsfond, kr/m²	309	273	242	238	13
Lån, kr/m²	2 669	2 725	2 815	3 048	2 929

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 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 2015. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 587 kr/m²/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 76 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 75 st).

Av föreningens 762 lägenheter är 761 upplåtna med bostadsrätt och 1 stycken med hyresrätt. *dm*

## Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Teknisk- och ekonomisk förvaltning
Warpmans AB	Fastighetsskötsel 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.  
Därutöver har Monika Jakobowski anställts på 6 timmar i veckan för att lära sig expeditjonsarbetet.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt planerade åtgärder efter räkenskapsårets utgång.

### Avslutade arbeten: (påbörjades förra verksamhetsåret)

- ❖ Alla har fått nya ventilationsdon, framför de friskluftshål som finns bakom några av lägenhetens element. (Förutom några få lägenheter som vi inte fått tillträde till)

### Påbörjade o avslutade arbeten:

- ❖ Målning av parkeringsrutor
- ❖ Passersystem i källarna är införda i alla hus på Bofinksvägen, Grönfinksvägen och Gråsparvsvägen.

### Påbörjade arbeten: (avslutas nästa verksamhetsår)

- ❖ Planering av balkongrenovering ev. utbyggnad
- ❖ Målning samt reparation av garagefoder
- ❖ Målning av miljöhusen
- ❖ Passersystem monteras i källarna på Lövhagsgatan.

### Planerade arbeten: (påbörjas nästa verksamhetsår)

- ❖ Balkongrenovering inkl byte av hängrännor och källarfönster
- ❖ Kontroll av ventilationen i samtliga lägenheter
- ❖ Byte av låssystem i samtliga lägenheter
- ❖ Byte av betalningssystem i alla tvättstugor

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	900 522
Årets resultat före fondförändring	2 632 090
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 812 020
Summa överskott	1 344 632

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 344 632
----------------------------	-----------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	33 726 982	32 396 423
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 118 032	- 96 215
Bränsleavgifter		6 361 175	6 358 812
Övriga förvaltningsintäkter	3	834 267	991 301
		<u>40 804 392</u>	<u>39 650 322</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-1 583 040	-2 064 813
Planerat underhåll	5	-1 812 020	-2 156 567
Fastighetsavgift/skatt		-1 011 734	-1 006 400
Driftkostnader	6	-18 568 748	-19 038 051
Övriga kostnader	7	- 535 718	- 286 763
Personalkostnader	8	- 909 458	- 954 928
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-7 222 350	-6 724 688
		<u>-31 643 068</u>	<u>-32 232 210</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 161 324</b>	<b>7 418 112</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	10	35 052	31 242
Ränteintäkter och liknande poster	11	147 041	139 070
Räntekostnader och liknande poster	12	-6 711 326	-7 015 654
		<u>-6 529 233</u>	<u>-6 845 342</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 632 090</b>	<b>572 770</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 632 090</b>	<b>572 770</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-4 000 000	-4 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 812 020	2 156 567
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>444 110</b>	<b>-1 270 663</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Reparationslånepost	13	–	2 181 593
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	14	178 637 670	183 187 777
Inventarier och installationer	15	1 681 078	920 138
		<u>180 318 748</u>	<u>184 107 915</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	381 000	381 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>180 699 748</b>	<b>186 670 508</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- avgifts- och hyresfordringar		54 770	64 488
Skattefordringar		29 867	10 721
Övriga fordringar	17	61 860	61 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 618 900	682 446
		<u>1 765 397</u>	<u>819 646</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	8 500 000	6 000 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		6 594	83 713
Bankmedel	20	1 270 222	826 731
Avräkning med Swedbank		6 001 323	3 811 923
		<u>7 278 139</u>	<u>4 722 366</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 543 535</b>	<b>11 542 012</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>198 243 283</b>	<b>198 212 520</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	21		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		3 562 746	3 557 613
Upplåtelseavgifter		374 867	–
Underhållsfond		18 747 819	16 559 839
		<u>22 685 432</u>	<u>20 117 452</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		900 522	2 171 185
Årets resultat		2 632 090	572 770
Avsättning till underhållsfond		-4 000 000	-4 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 812 020	2 156 567
		<u>1 344 632</u>	<u>900 522</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 030 065</b>	<b>21 017 974</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	22	158 793 740	162 214 838
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	22	3 343 476	3 318 476
Leverantörsskulder		933 961	1 029 427
Medlemmarnas reparationsfonder		6 050 090	5 947 546
Övriga kortfristiga skulder	23	126 334	141 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	4 965 618	4 542 826
		<u>15 419 478</u>	<u>14 979 708</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>174 213 218</b>	<b>177 194 546</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>198 243 283</b>	<b>198 212 520</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		177 924 100	177 924 100
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga <i>dm</i>

# 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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 31 269 670 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpand underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagand 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 upptagit 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. *dm*



## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader och bostadslånepost	Linjär	40	2035
Ventilationsanläggning	Linjär		2015
Miljöbodan			2008
Garage	Linjär		2015
Badrumsförbättringar och stammar	Progressiv	40	2050
Föreningshuset	Linjär	50	2060
Passersystem	Linjär	5	2018
Inventarier	Linjär	5	2015

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

## Immateriella anläggningstillgångar

Reparationslånepost, sista avskrivningen i bokslut 2014.

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	33 274 124	32 283 173
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	-1 158 897	-1 452 737
Hyor, bostäder	71 200	88 356
Hyor, lokaler	175 584	166 554
Hyor, garage	1 200 525	1 162 692
Hyor, p-platser	164 445	148 386
	<u>33 726 982</u>	<u>32 396 423</u>

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 40 926	- 29 895
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 39 771	- 30 529
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 5 322	- 11 846
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 27 025	- 23 945
Rabatter	- 4 988	-
	<u>- 118 032</u>	<u>- 96 215</u>

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Tvättstugeavgifter	115 562	109 532
Ersättning vattenskador	77 500	51 164
Ersättning felsorterade sopor	7 000	13 000
Parkeringsstillstånd	199 783	232 570
Hyresintäkter övermattninglägenhet och föreningslokal	119 735	241 748
Elavgifter	7 800	8 100
Övriga intäkter och ersättningar	207 954	160 146
Återvunna fordringar	61 888	129 124
Inkasso- och påminnelseavgifter	37 045	44 389
Försäkringsersättningar	-	1 528
	<u>834 267</u>	<u>991 301</u>

**Not 4 Reparationer**

Bostäder inkl vattenskador	298 780	474 259
Gemensamma utrymmen	390 571	327 328
Installationer	506 684	678 326
Huskropp	146 198	376 777
Gårdar och grönanläggningar	181 843	104 974
Garage och parkeringsplatser	28 976	11 089
Vandalisering	29 988	–
Självrisk	–	92 061
	<u>1 583 040</u>	<u>2 064 813</u>

**Not 5 Planerat underhåll**

Asfalteringsarbeten	67 135	29 250
Markarbeten och växter	43 094	32 500
Trapphus (målning)	727 500	374 189
Uteluftsdon	37 500	30 056
Låssystem	86 852	114 858
Takarbeten	–	1 053 750
Målning trafiklinjer	–	84 375
Dräneringsarbeten utvändigt	49 491	341 250
Underhållskostnader Mälarenergi komfortavtal	22 282	96 339
Ombyggnation matkällare till cykelförråd	24 585	–
Målning källargolv	63 000	–
Dagvattenbrunnar	35 543	–
VVC pump	19 124	–
Torktumlare	43 621	–
Omdragning el	18 875	–
Ventilation-sotning	498 277	–
Balkongreparationer	36 734	–
Garage och parkeringsplatser	38 407	–
	<u>1 812 020</u>	<u>2 156 567</u> <i>dw</i>

**Not 6 Driftkostnader**

Tomträttsavgäld	640 900	640 900
Försäkringspremier	456 903	420 140
Förvaltningsarvode	756 295	727 944
Drift avseende komfortavtalet	88 315	404 317
Kabel-TV	301 657	294 082
IT-kostnader	21 489	16 090
Inkassokostnader	46 822	53 387
Arvode, yrkesrevisorer	33 000	28 875
Möteskostnader	44 020	5 056
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetsskötsel	4 043 738	3 887 266
Trädgårdsskötsel	44 839	33 906
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 000	- 9 800
Systematiskt brandskyddsarbete	32 699	10 763
Städning gemensamma utrymmen	18 717	22 904
Sotning	40 800	-
Obligatoriska besiktningar	-	95 005
Bevakningskostnader	71 188	71 053
Snö- och halkbekämpning	140 082	565 392
Drift och förbrukning, övrigt	-	1 500
Förbrukningsinventarier/förbrukningsmaterial	550 256	598 753
Vatten	1 253 487	1 210 885
El	1 523 799	1 566 617
Uppvärmning	7 381 395	7 289 767
Sophantering och återvinning	1 084 447	1 102 350
	<u>18 568 748</u>	<u>19 038 051</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Hyra av kontorsutrustning	79 115	71 425
Bidrag till Råbybladet	6 500	3 000
Representation	9 530	18 535
Kontorsmateriel	21 205	29 392
Telefon och porto	8 808	9 045
Konstaterade förluster hyror/avgifter	677	970
Befarade förluster hyror/avgifter/kundfordringar	75 648	88 340
Tidskrifter och facklitteratur	1 200	3 869
Medlems- och föreningsavgifter	53 340	53 440
Köpta tjänster	272 184	586
Bankkostnader	7 512	6 541
Övriga externa kostnader	-	1 620
	<u>535 718</u>	<u>286 763</u> <i>clor</i>



**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	353 123	321 765
Personalomkostnader	–	12 100
Styrelsearvode inklusive sammanträdesarvoden	206 515	255 430
Ersättning till styrelsen för extra arbeten	79 000	66 420
Ersättning för jour i föreningshus	10 800	35 010
Övriga ersättningar till uppdragstagare	14 800	9 102
Föreningsvald revisor	4 536	4 402
Pensionskostnader	31 810	33 151
Utbildning, förtroendevalda	–	2 000
Summa	700 584	739 380
Sociala kostnader	208 874	215 548
(varav pensionskostnader)	6 198	5 455
	909 458	954 928

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Reparationslånepost	2 181 593	2 181 593
Byggnader och bostadslånepost	1 528 575	1 528 575
Badrumsförbättringar och stammar	2 374 582	2 316 665
Föreningshus	193 203	193 203
Garage	258 143	258 143
Ventilationsanläggning	195 604	195 604
Möbler	20 597	20 597
Passersystem	470 053	30 308
	7 222 350	6 724 688

**Not 10 Resultat från finansiella anläggningstillgångar**

Utdelning på garantikapitalbevis (andelar i Riksbyggen)	35 052	31 242
	35 052	31 242

**Not 11 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter bank	–	23
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	3 199	2 641
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	142 914	126 506
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	583	6 302
Övriga ränteintäkter	344	3 598
	147 041	139 070

**Not 12 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	6 711 131	7 015 654
Övriga räntekostnader	195	–
	6 711 326	7 015 654

**Not 13 Reparationslånepost**

Ingående värde reparationslånespost	2 181 593	4 363 186
Årets avskrivning	-2 181 593	-2 181 593
	–	2 181 593

## Not 14 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
Miljöbodan	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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader och bostadslånepost	-39 258 097	-37 729 522
Föreningshuset	- 579 609	- 386 406
Ventilationsanläggning	-2 664 632	-2 469 028
Miljöbodan	-1 783 920	-1 783 920
Garage	-2 520 691	-2 262 548
Standardförbättringar badrum	-7 498 946	-5 182 281
	-54 305 895	-49 813 705
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	-2 374 582	-2 316 665
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-58 856 002	-54 305 895
Restvärde enligt plan vid årets slut	178 637 670	183 187 777
Varav		
Byggnader och bostadslånepost	31 600 090	33 128 665
Mark	2 570 000	2 570 000
Föreningshus	8 887 354	9 080 557
Ventilationsanläggning	195 605	391 209
Garage	258 149	516 292
Standardförbättringar badrum	135 126 472	137 501 054
Taxeringsvärden		
bostäder	321 000 000	321 000 000
lokaler	8 438 000	8 438 000
Totalt taxeringsvärde	329 438 000	329 438 000
varav byggnader	240 960 000	240 960 000 <i>dmv</i>

**Not 15 Inventarier och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Möbler	102 987	102 987
Passersystem	909 250	–
	<u>1 012 237</u>	<u>102 987</u>
Årets anskaffningar		
Passersystem	1 251 590	909 250
Summa anskaffningsvärden	<u>2 263 827</u>	<u>1 012 237</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Möbler	- 61 791	- 41 194
Installationer	- 30 308	–
Årets avskrivningar		
Möbler	- 20 597	- 20 597
Installationer	- 470 053	- 30 308
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 582 749</u>	<u>- 92 099</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>1 681 078</u>	<u>920 138</u>

**Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 17 Övriga fordringar**

Behållning på skattekonto	61 860	61 991
	<u>61 860</u>	<u>61 991</u>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	24 025	22 328
Förutbetalda försäkringspremier	225 010	230 645
Förutbetalt förvaltningsarvode	139 743	137 783
Förutbetald kabel-tv-avgift	76 198	74 578
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning och telefoni	–	3 742
Förutbetalda avgifter Intresseföreningen	–	26 670
Övriga förutbetalda kostnader	983 216	13 566
Förutbetald tomträttsavgäld	160 225	160 225
Förutbetalda bevakningskostnader	–	1 714
Förutbetalda hyror för kontorsutrustning	10 483	11 195
	<u>1 618 900</u>	<u>682 446</u>

**Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	8 500 000	6 000 000 <i>and</i>
-------------------------------------	-----------	----------------------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	5 000 000	1,55	2014-07-14
90 dagar	3 500 000	1,55	2014-08-14



**Not 20 Bankmedel**

Handelsbanken, affärskonto	1 270 222	826 731
	<u>1 270 222</u>	<u>826 731</u>

<b>Not 21 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	3 557 613	16 559 839	327 752	572 770
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				572 770	- 572 770
Avsättning till underhållsfond			4 000 000	-4 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 812 020	1 812 020	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	374 867	5 133			
<b>Årets resultat</b>					<b>2 632 090</b>
Vid årets slut	374 867	3 562 746	18 747 819	-1 287 458	2 632 090

**Not 22 Fastighetslån**

Fastighetslån	162 137 216	165 533 314
Avgår nästa års amortering	<u>-3 343 476</u>	<u>-3 318 476</u>
Skuld vid årets slut	158 793 740	162 214 838

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,06%	2018-03-30	6 866 070		68 832	6 797 238
STADSHYPOTEK	2,64%	2016-12-30	9 750 000		98 500	9 651 500
SWEDBANK HYPOTEK	2,17%	2014-08-28	7 275 000		56 250	7 218 750
SWEDBANK HYPOTEK	1,97%	90 dagar	10 640 568		353 584	10 286 984
SWEDBANK HYPOTEK	2,41%	2014-07-28	1 880 000		40 000	1 840 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,67%	2019-02-11	3 400 755		149 484	3 251 271
SWEDBANK HYPOTEK	2,67%	2019-02-11	1 398 984		60 828	1 338 156
SWEDBANK HYPOTEK	2,67%	2019-02-11	1 427 974		62 088	1 365 886
SWEDBANK HYPOTEK	2,67%	2019-02-11	1 583 748		68 856	1 514 892
SWEDBANK HYPOTEK	3,26%	2018-11-23	6 151 971		63 600	6 088 371
SWEDBANK HYPOTEK	3,77%	2022-12-20	9 400 000		200 000	9 200 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,93%	2015-02-25	12 610 000		130 000	12 480 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,94%	2022-03-25	7 012 500		150 000	6 862 500
SWEDBANK HYPOTEK	4,19%	2016-02-25	14 100 000		225 000	13 875 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,35%	2017-02-24	14 550 000		150 000	14 400 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,40%	2020-09-25	1 556 907		80 400	1 476 507
SWEDBANK HYPOTEK	4,40%	2020-09-25	1 807 940		42 000	1 765 940
SWEDBANK HYPOTEK	4,43%	2020-09-25	6 520 897		521 676	5 999 221
SWEDBANK HYPOTEK	4,50%	2018-02-23	14 100 000		375 000	13 725 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,64%	2019-02-25	9 400 000		200 000	9 200 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,78%	2020-02-25	9 400 000		200 000	9 200 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,93%	2016-01-26	4 700 000		100 000	4 600 000
SWEDBANK HYPOTEK	5,44%	2020-12-01	10 000 000			10 000 000
			<b>165 533 314</b>		<b>3 396 098</b>	<b>162 137 216</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 343 476 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 23 Övriga kortfristiga skulder**

Depositonsavgifter	80 646	98 984
Skuld sociala avgifter och skatter	30 308	42 449
Kortfristiga skulder till medlemmar	15 380	–
	<u>126 334</u>	<u>141 433</u>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

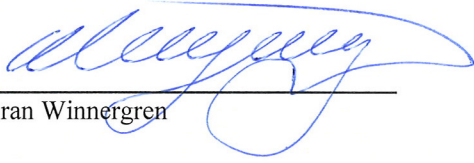
Upplupna löner och sociala avgifter	118 100	116 116
Upplupna räntekostnader	1 166 963	1 270 101
Upplupna kostnader förvaltning	13 125	9 188
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	178 512
Upplupna kostnader för renhållning	213 819	–
Upplupna revisionsarvoden	28 535	24 231
Upplupna styrelsearvoden	197 672	201 104
Upplupna bevakningskostnader	5 335	4 983
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	232 781	68 211
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>2 989 288</u>	<u>2 670 380</u>
	4 965 618	4 542 826 <i>dit</i>

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

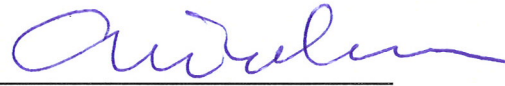
	2014-06-30	2013-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 632 090	572 770
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	7 222 350	6 724 688
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	<u>9 854 440</u>	<u>7 297 458</u>
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>9 854 440</u>	<u>7 297 458</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-945 751	403 028
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	414 771	-123 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>9 323 460</u>	<u>7 577 190</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	-1 251 590	-909 250
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-1 251 590</u>	<u>-909 250</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-3 396 098	-5 460 714
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	380 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-3 016 098</u>	<u>-5 460 714</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	5 055 772	1 207 226
Likvida medel vid årets början	<u>10 722 366</u>	<u>9 515 141</u>
Likvida medel vid årets slut (se Not 19 och Not 20)	15 778 138	10 722 366



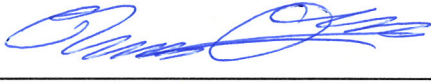
Västerås 2014-10-22



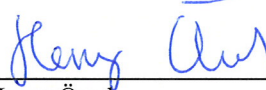
Göran Winnergren



Anders Lindbom



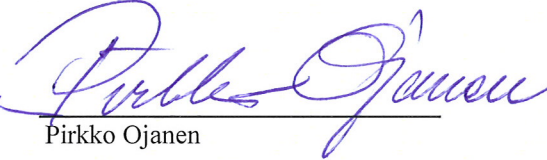
Thomas Olsson



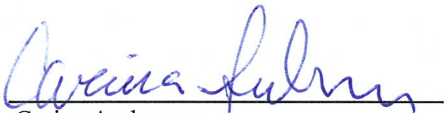
Henry Öryd



Pekka Karvonen



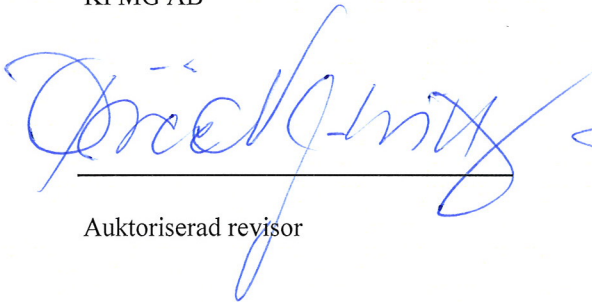
Pirkko Ojanen



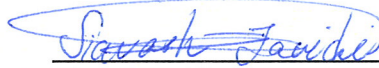
Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
KPMG AB

5 november 2014



Auktoriserad revisor



Siavash Javidi

Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västeråshus 23 för räkenskapsåret 2013-07-01–2014-06-30.

#### 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. Vi 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.

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 Bostadsrättsföreningen Västeråshus 23s finansiella ställning per den 30 juni 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 31 oktober 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 Bostadsrättsföreningen Västeråshus 23 för räkenskapsåret 2013-07-01–2014-06-30.

#### 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 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

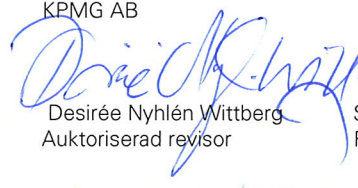
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

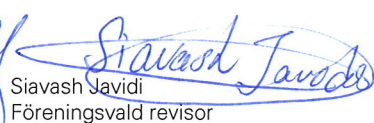
#### Uttalanden

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

Västerås den 5 november 2014

KPMG AB

  
Desirée Nyhlén Wittberg  
Auktoriserad revisor

  
Siavash Javidi  
Föreningsvald revisor



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrätts-havaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



---

# RBF VÄSTERÅSHUS 23

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF VÄSTERÅSHUS 23 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)