



Västeråshus

Rönnoxelgatan 23
724 70 Västerås

Nr 23

ÅRSREDOVISNING



Riksbyggens bostadsrättsförening

Västeråshus nr 23

2011/2012

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA



Med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus Nr 23

Tid: Onsdagen den 7 november 2012, 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. Se baksida
- t) Stämmans avslutande

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

Forts på punkt s.

Motioner som har inkommit i stadgeenlig tid

1. Ytterligare en hundgård
2. a) Starkare belysning på Grönfinksvägens parkering
b) Belysning på plattgången från Grönfinksvägen mot hus
3. Bort med blomlådorna, så att biltrafiken inte kör runt på innergårdar
4. Ommålning av trapphus Bofinksvägen 12
5. a) Se över kalla element
b) Sätt på värmen 1 sept.
6. Belysning i trapphus och källarkorridorer
7. Cykelställ med tak och lås
8. a) Vinterhållning av gångväg bakom Gråsparvsvägen mot centrum
b) Belysning på gångvägen ovan
9. Varmvattenmätare i lägenheterna
10. Bort med reparationsfond

Ärenden som styrelsen önskar behandla

1. Bommarna, skall de ha öppettider eller ska de bort?
2. Värme i garagen.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Västeråhus 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Göran Winnergren	Ordförande	Stämman	2013
Anders Lindbom	Vice ordförande	Stämman	2012
Henry Öryd	Ledamot	Stämman	2012
Pekka Karvonen	Ledamot	Stämman	2013
Pirkko Ojanen	Ledamot	Stämman	2012
Thomas Olsson	Ledamot	Stämman	2013
Carina Andersson	Ledamot RB	Riksbyggen	
Åsa Andersson	Sekreterare (Adjungerad)	Styrelsen	
 <u>Styrelsesuppleanter</u>			
Christos Pantelidis		Stämman	2013
Eva Ljungkrantz		Stämman	2012
Ivan Kljucevic		Stämman	2012
Marcelo Fiusa		Stämman	2013
Monika Jakobowski		Stämman	2012
Amir Hantash		Riksbyggen	
 <u>Ordinarie revisorer</u>			
Siavash Javidi		Stämman	
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman	
 <u>Revisorssuppleanter</u>			
Kerstin Moseley		Stämman	
 <u>Valberedning</u>			
Hans Norling	Sammanställande	Stämman	
Nora Condori		Stämman	
Per Eriksson		Stämman	
 <u>Studieombud</u>			
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	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 kvm
Total lokalarea: 4 034 kvm

Årets taxeringsvärde 375 014 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 374 353 000 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. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Västerås.

Föreningen äger via garantikapitalbevis 762 andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 453 tkr och planerat underhåll för 2 897 tkr. Reparationskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen. Underhållskostnaderna som bland annat avser byte av takstosar, underhåll av markytor samt ventilations- och dräneringsarbeten specificeras i not 5 till resultaträkningen.

Investeringar

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

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan som senast uppdaterades 2011-06-27 visar på ett genomsnittligt underhållsbehov om 3 583 tkr per år vilket motsvarar 63 kr per kvm och år. Avsättning för verksamhetsåret 2011/2012 har skett med 4 000 tkr som motsvarar 66 kr per kvm och år i enlighet med underhållsplanen uppdaterad 2011-06-27.

Planerade underhållsåtgärder under verksamhetsåret 2012/2013 avser fortsatt markunderhåll samt byte av stuprör och hängrännor.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 9 november 2011. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 864

Ekonomi

Årets resultat före fondförändringar (701 tkr) är 1 883 tkr bättre än föregående år. Större poster som påverkar resultatet positivt är årsavgifter och hyror 1 039 tkr, övriga förvaltningsintäkter 235 tkr, reparationskostnader 495 tkr, fastighetsskatt/avgift 474 tkr, personalkostnader 508 tkr, el 162 tkr, kabel-TV 97 tkr samt snöröjning 417 tkr. Större poster som påverkat resultatet negativt är främst nedlagda underhållskostnader 402 tkr, fastighetsskötsel 246 tkr, uppvärmning 243 tkr samt räntekostnader 312 tkr.

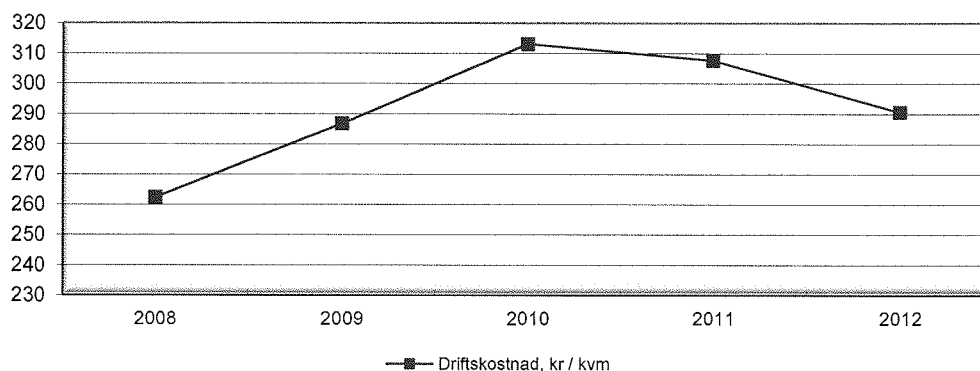
Årets resultat före fondförändring är 1 143 tkr högre än budgeterat. Poster som påverkat avvikelserna positivt är övriga förvaltningsintäkter 306 tkr, reparationskostnader 457 tkr, underhållskostnader 339 tkr, personalkostnader 538 tkr, snöröjning 276 tkr, elavgifter 243 tkr, uppvärmning 399 tkr samt förvaltningskostnader 143 tkr. Negativa avvikelser avser främst kostnader för fastighetsskötsel 206 tkr, förbrukningsmateriel/ förbrukningsinventarier 377 tkr samt årsavgifter bostäder 312 tkr.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	38 234	36 971	35 242	34 056	33 238
Årets resultat	701	- 1 182	- 13 684	1 263	7 103
Balansomslutning	203 224	207 160	209 738	212 383	156 321
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	553	536	521	506	491
Bränsletillägg, kr / kvm	112	112	97	93	93
Driftskostnad, kr / kvm	291	308	313	287	262
Underhållsfond, kr / kvm	242	238	13	288	341
Lån, kr / kvm	2 815	3 048	2 929	1 039	1 119

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 BRA
(=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgiften med 3% 2012-01-01. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat för en höjning med 3% av årsavgifterna från och med 2013-01-01. Årsavgifterna (kallhyran) uppgår efter höjning i genomsnitt till 579 kr per kvm och år. Hyresnivån för föreningens två hyreslägenheter om 129.5 kvm uppgår till i genomsnitt 685 kr per kvm och år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2011/2012 har 75 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 90 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	Fastighetsskötsel och lokalvård
Mälareenergi	Energitjänster
Svensk Bevakningstjänst	Bevakning och störningsjour
IL Recycling AB	Sophantering
Com Hem AB	Kabel-TV
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: (påbörjade före detta verksamhetsår)

Innergårdarna på Bofinksvägen 1-25 och 35-41 samt Bofinksvägen 12-14 och 27-29.

Påbörjade o avslutade arbeten:

Takstosar har bytts på samtliga tak.

De gamla, grå garagen har fått ny plåtpanel istället för målning av gammal träpanel.

De allra flesta källargolven ner i trapphusen har blivit målade.

Påbörjade arbeten: (avslutas nästa verksamhetsår)

2-årig garantibesiktning pågår efter stambytet. Bofinksvägen är helt klar. Lövhagsgatan är besiktade och några garantiarbeten återstår.

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

Alla lägenheter på Lövhagsgatan, halva Gråsparvsvägen, halva Grönfinksvägen och halva Bofinksvägen, har fått nya ventilationsdon, framför de friskluftshål som finns bakom några av lägenhetens element. Resterande lägenheter kommer att få nya don under hösten.

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

Uppgrävning av gaveln 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.

Planerade arbeten: (påbörjas nästa verksamhetsår)

Besiktning av balkonger

Kontroll av 4,2 kilometer hängrännor

Dessutom har föreningen under året som gått tecknat ett komfortavtal med MälarEnergi. De håller just nu på att byta ut gammal utrustning. De kommer att sätta in "mätare" i varannan lägenhet för att kunna kolla vilken temperatur det är i lägenheterna. Avtalet innebär att de har kontroll och tillsyn av undercentraler och ventilation för att kunna ge största möjliga komfort i lägenheterna samtidigt som de ser till att föreningen är så energisnåla som möjligt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 573 114,74
Årets resultat före fondförändring	701 110,81
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 000 000,00
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 896 959,75
Summa överskott	<u>2 171 185,30</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 171 185,30
----------------------------	--------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-07-01 2012-06-30</i>	<i>2010-07-01 2011-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	31 317 661	30 278 611
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 80 865	- 68 995
Bränsleavgifter		6 358 605	6 357 022
Övriga förvaltningsintäkter	3	638 450	403 938
		<u>38 233 851</u>	<u>36 970 575</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 453 129	-1 948 475
Planerat underhåll	5	-2 896 960	-2 494 524
Fastighetsavgift/skatt	6	-1 130 270	-1 603 957
Driftskostnader	7	-17 653 696	-17 619 985
Övriga kostnader	8	- 344 825	- 209 434
Personalkostnader	9	- 437 629	- 946 105
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-6 637 876	-6 582 750
		<u>-30 554 385</u>	<u>-31 405 231</u>
Rörelseresultat		7 679 466	5 565 345
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	11	38 100	39 243
Ränteintäkter och liknande poster	12	103 698	14 284
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	7 360
Räntekostnader och liknande poster	13	-7 120 153	-6 807 955
		<u>-6 978 355</u>	<u>-6 747 068</u>
Årets resultat		<u>701 111</u>	<u>-1 181 723</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-4 000 000	-3 361 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 896 960	2 494 524
Förändring av underhållsfond		<u>-1 103 040</u>	<u>- 866 476</u>
Resultat efter fondförändring		- 401 929	-2 048 199

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Reparationslånepost		4 363 186	6 544 779
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	187 679 967	192 115 653
Inventarier	15	61 793	82 390
		<u>187 741 760</u>	<u>192 198 043</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	381 000	381 000
Summa anläggningstillgångar		192 485 946	199 123 822
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- avgifts- och hyresfordringar	17	57 515	74 470
Skattefordringar		546 519	438 567
Övriga fordringar	18	0	175 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	618 639	471 879
		<u>1 222 674</u>	<u>1 160 014</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	4 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		16 808	18 481
Bankmedel	21	468 038	1 388 526
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		5 030 295	4 468 714
		<u>5 515 141</u>	<u>5 875 721</u>
Summa omsättningstillgångar		10 737 814	8 035 735
SUMMA TILLGÅNGAR		203 223 760	207 159 556

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 557 613	3 557 613
Underhållsfond		14 716 406	13 613 366
		<u>18 274 019</u>	<u>17 170 979</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 573 115	4 621 314
Årets resultat		701 111	-1 181 723
Avsättning till underhållsfond		-4 000 000	-3 361 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 896 960	2 494 524
		<u>2 171 185</u>	<u>2 573 115</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>20 445 205</u>	<u>19 744 094</u>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	23	167 825 552	171 219 177
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		3 168 476	3 318 476
Leverantörsskulder		1 025 290	1 776 795
Medlemmarnas reparationsfond		5 678 843	5 124 246
Övriga kortfristiga skulder	24	76 280	101 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	5 004 114	5 875 534
		<u>14 953 004</u>	<u>16 196 286</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>182 778 556</u>	<u>187 415 463</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>203 223 760</u>	<u>207 159 556</u>
 Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		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.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

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 17).

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 8).

Miljöbodar

Miljöbodar 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 (3 år). Från och med 2005-07-01 sker avskrivning med 10% på bokfört restvärde per 2005-06-30 om 2 581 436 kr. (År 8).

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 3).

Inventarier

Inköp 2010/2011 av möbler för 102 987 kr. Avskrivs på fem år. (År 2).

Föreningshuset

Färdigställt 2010/2011 till en kostnad på 9 660 166 kr. Avskrivs på 50 år. (År 2)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2012-06-30	2011-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	31 346 604	30 421 271
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	-1 487 641	-1 521 529
Hyror, bostäder	88 356	86 196
Hyror, lokaler	167 214	138 681
Hyror, garage	1 087 157	1 047 623
Hyror, p-platser	115 970	95 820
Hyror, övriga	0	10 550
	31 317 661	30 278 611
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 33 727	- 27 397
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 20 589	- 14 842
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 10 179	- 11 360
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 16 370	- 15 397
	- 80 865	- 68 995
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Tvättstugeavgifter	119 556	100 836
Parkeringstillstånd	57 057	48 481
Hyra av föreningslokal	83 150	0
Inkasso- och påminnelseavgifter	53 373	26 459
Återvunna fordringar	66 968	18 817
Övriga intäkter och ersättningar	220 695	209 345
Försäljning av bostadsrätt	30 000	0
Elavgifter	7 651	0
	638 450	403 938
Not 4 Reparationer		
Bostäder inkl. vattenskador	183 804	339 848
Gemensamma utrymmen	285 916	316 396
Installationer	422 352	650 900
Huskropp	66 499	104 313
Gårdar och grönanläggningar	247 932	477 132
Garage och parkeringsplatser	126 248	50 271
Vandalisering	7 909	0
Självrisk	112 469	9 614
	1 453 129	1 948 475

2012-06-30 2011-06-30

Not 5 Planerat underhåll

Asfalteringsarbeten	231 760	35 625
Markarbeten och växter	499 484	88 339
Innergårdar	99 375	638 022
Målning av källare	75 000	0
Målning av skärmväggar på balkonger	0	174 713
Målning av trapphus	33 750	273 280
Kallförråd	40 389	0
Uteluftsdon	561 340	0
Passersystem, tvättstuga	0	186 250
Tvättstugeutrustning	71 079	73 291
Montering radiator	237 663	0
Ventilation	0	153 603
Yttre lägenhetsdörrar och postboxar	0	33 219
Låssystem	30 129	0
Spabad	0	21 900
Spolning brunnar	0	247 629
Takarbeten	804 336	218 617
Dräneringsarbeten utvändigt	125 325	350 036
Garage och parkeringsplatser	52 524	0
Övrigt	34 806	0
	<hr/>	<hr/>
	2 896 960	2 494 524

Not 6 Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt	1 130 270	1 603 957
	<hr/>	<hr/>
	1 130 270	1 603 957

Not 7 Driftskostnader

Tomträttsavgäld	640 900	640 900
Fastighetsförsäkring	371 086	348 324
Arvode förvaltning	992 951	1 054 794
Kabel-TV	287 224	384 385
IT-kostnader	25 557	15 249
Revisionsarvode, externt	11 750	12 000
Möteskostnader	1 800	12 428
Övriga förvaltningskostnader	5 308	2 454
Fastighetsskötsel	3 675 957	3 430 264
Trädgårdsskötsel	9 089	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 16 700	- 29 700
Städ	22 678	30 305
Obligatoriska besiktningar	73 673	0
Bevakningskostnader	66 238	75 720
Snöröjning	124 466	541 010
Drift och förbrukning, övrigt	4 050	6 125
Förbrukningsinventarier/ Förbrukningsmateriel	526 748	451 670
Drift avseende komfortavtalet	81 915	0
Vatten	1 154 058	1 148 668
El	1 575 843	1 737 579
Uppvärmning	6 878 221	6 635 063
Sophantering	1 140 885	1 122 748
	<hr/>	<hr/>
	17 653 696	17 619 985

2012-06-30 2011-06-30

Not 8 Övriga kostnader

Hyra av kontorsutrustning	52 816	1 400
Bidrag till Råbybladet	1 100	10 000
Kreditupplysningar	2 344	3 125
Representation	4 740	17 172
Kontorsmateriel	13 469	29 121
Telefon och porto	18 532	16 988
Konstaterade förluster hyror/avgifter	20 710	3 745
Befarade förluster hyror/avgifter	122 419	49 132
Tidskrifter och facklitteratur	189	4 239
Medlems- och föreningsavgifter	27 414	53 560
Serviceavgifter	0	2 793
Köpta tjänster	8 636	12 792
Bankkostnader	4 895	2 470
* Advokat och rättegångskostnader	67 511	640
Övriga externa kostnader	50	2 257
	<hr/>	
	344 825	209 434

* Hösten 2011 infördes en ändring av inkasso där kostnaden läggs på föreningen tills skulden är betald. Då återförs det som intäkt bland "Övriga förvaltningintäkter" (Not 3). Av detta belopp avser 46 898,41 kr en intäkt som ligger i posten Inkasso- och påminnelseavgifter i Not 3.

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och andra ersättningar	293 653	296 490
Personalomkostnader	10 400	8 025
Styrelsearvode inklusive sammanträdesarvoden	196 506	240 136
*Arvode för större projekt	- 206 915	154 500
Föreningsvald revisor	3 945	3 944
Pensionskostnader	30 546	26 954
Utbildning, förtroendevalda	4 950	2 025
Summa	<hr/>	
	333 085	732 074
Sociala kostnader	104 544	214 031
(varav pensionskostnader)	(6 215)	(6 034)
	<hr/>	
	437 629	946 105

d *Ej uttaget arvode avseende större projekt.

2012-06-30 2011-06-30

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Reparationslånepost	2 181 593	2 181 593
Byggnader och bostadslånepost	1 528 575	1 528 575
Badrumsförbättringar och stammar	2 260 161	2 205 035
Föreningshus	193 203	193 203
Garage	258 143	258 143
Ventilationsanläggning	195 604	195 604
Möbler	20 597	20 597
	<hr/>	<hr/>
	6 637 876	6 582 750

Not 11 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på garantikapitalbevis (andelar i Riksbyggen)	38 100	39 243
	<hr/>	<hr/>
	38 100	39 243

Not 12 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	140	0
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	3 547	2 881
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	79 378	1 501
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	14 113	5 993
Övriga ränteintäkter	6 520	3 909
	<hr/>	<hr/>
	103 698	14 284

Not 13 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	7 119 233	6 807 161
Övriga räntekostnader	109	794
Övriga finansiella kostnader	811	0
	<hr/>	<hr/>
	7 120 153	6 807 955

2012-06-30 2011-06-30

Not 14 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	65 087 081	65 087 081
Mark	2 570 000	0
Föreningshuset	9 660 166	0
Bostadslånepost	7 299 681	7 299 681
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

237 493 672 225 263 506

Årets anskaffningar

Byggnader	0	9 660 166
Mark	0	2 570 000

0 12 230 166

Summa anskaffningsvärden

237 493 672 237 493 672

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader och bostadslånepost	-36 200 947	-34 672 372
Standardförbättringar badrum	-2 922 120	- 717 085
Ventilationsanläggning	-2 273 424	-2 077 820
Miljöbodan	-1 783 920	-1 783 920
Garage	-2 004 405	-1 746 262
Föreningshus	- 193 203	0

-45 378 019 -40 997 459

Årets avskrivning byggnader och bostadslånepost

-1 528 575 -1 528 575

Årets avskrivning enligt plan standardförbättringar badrum

-2 260 161 -2 205 035

Årets avskrivning ventilationsanläggning

- 195 604 - 195 604

Årets avskrivning garage

- 258 143 - 258 143

Årets avskrivning föreningshus

- 193 203 - 193 203

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-49 813 705 -45 378 019

Restvärde enligt plan vid årets slut

187 679 967 192 115 653

Varav

Byggnader och bostadslånepost	34 657 240	36 185 815
Mark	2 570 000	2 570 000
Standardförbättringar badrum	139 817 719	142 077 880
Ventilationsanläggning	586 813	782 417
Garage	774 435	1 032 578
Föreningshus	9 273 760	9 466 963

Taxeringsvärden

bostäder 366 000 000 366 000 000

lokaler 9 014 000 8 353 000

Totalt taxeringsvärde 375 014 000 374 353 000

varav byggnader 272 000 000 271 339 000

2012-06-30 2011-06-30

Not 15 Inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början	102 987	0
	<hr/>	<hr/>
	102 987	0
Årets anskaffningar		
Möbler	0	102 987
	<hr/>	<hr/>
	0	102 987
Summa anskaffningsvärden	102 987	102 987

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	- 20 597	-
	<hr/>	<hr/>
	- 20 597	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 20 597	- 20 597
	<hr/>	<hr/>
	- 20 597	- 20 597
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 41 194	- 20 597

Restvärde enligt plan vid årets slut

61 793	82 390
---------------	---------------

Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 17 Kund- avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	15 929	42 214
Kundfordringar	41 586	32 256
	<hr/>	<hr/>
	57 515	74 470

Not 18 Övriga fordringar

Behållning på skattekonto	0	175 098
	<hr/>	<hr/>
	0	175 098

2012-06-30 2011-06-30

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	132 813	1 093
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 463	71 149
Förutbetald kostnader för telefoni- och bredbandsanslutning	1 110	3 249
Förutbetald tomträttsavgäld	160 225	160 225
Periodiserade kostnader månadsrapporter	26 670	4 154
Förutbetalda hyror för kontorsutrustning	10 975	9 800
Förutbetalda bevakningskostnader	1 639	1 568
Upplupna ränteintäkter	24 462	39 601
Fastighetsförsäkring	188 282	181 041
	<u>618 639</u>	<u>471 879</u>

Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 000 000	1 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 000 000	2,85	2012-07-09
90 dagar	1 000 000	2,70	2012-08-09
180 dagar	1 000 000	2,60	2012-09-20

Not 21 Bankmedel

Handelsbanken, affärskonto	468 038	1 388 526
	<u>468 038</u>	<u>1 388 526</u>

Not 22 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	3 557 613	13 613 366	2 573 115
Förändring av underhållsfond			-1 103 040
Avsättning till underhållsfond		4 000 000	
Uttag ur underhållsfond		-2 896 960	
Årets resultat			701 111
Vid årets slut	3 557 613	14 716 406	2 171 185

2012-06-30 2011-06-30

Not 23 Fastighetslån

Fastighetslån	170 994 028	174 537 653
Avgår nästa års amortering	-3 168 476	-3 318 476
Skuld vid årets slut	167 825 552	171 219 177

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,93	2013-03-30	7 007 458		53 220	6 954 238
STADSHYPOTEK AB (PU	3,79	2013-12-30	9 950 000		75 000	9 875 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,96	2013-02-22	9 800 000		200 000	9 600 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,85	Rörligt	13 347 736		353 584	12 994 152
SWEDBANK HYPOTEK	3,94	2022-03-25	7 350 000		150 000	7 162 500
SWEDBANK HYPOTEK	3,49	2014-02-25	7 425 000		75 000	7 350 030
SWEDBANK HYPOTEK	3,56	2014-01-24	6 279 171		63 600	6 215 571
SWEDBANK HYPOTEK	3,28	Rörligt	1 960 000		40 000	1 920 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,93	2015-02-25	12 870 000		130 000	12 740 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,19	2016-02-25	14 700 000		300 000	14 400 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,35	2017-02-24	14 850 000		150 000	14 700 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,40	2020-09-25	1 717 707		80 400	1 637 307
SWEDBANK HYPOTEK	4,40	2020-09-25	1 891 940		42 000	1 849 940
SWEDBANK HYPOTEK	4,43	2020-09-25	7 694 668		521 676	7 042 573
SWEDBANK HYPOTEK	4,50	2018-02-23	14 700 000		300 000	14 400 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,64	2019-02-25	9 800 000		200 000	9 600 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,78	2020-02-25	9 800 000		200 000	9 600 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,93	2016-01-26	4 900 000		100 000	4 800 000
SWEDBANK HYPOTEK	5,44	2020-12-01	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	5,93	2014-05-05	3 699 723		149 484	3 550 239
SWEDBANK HYPOTEK	5,93	2014-05-05	1 520 640		60 828	1 459 812
SWEDBANK HYPOTEK	5,93	2014-05-05	1 552 150		62 088	1 490 062
SWEDBANK HYPOTEK	5,93	2014-05-05	1 721 460		68 856	1 652 604
			174 537 653		3 375 736	170 994 028

Av den långfristiga skulden förfaller 12 673 904 kr (föregående år 12 711 404 kr) till betalning inom 5 år efter balansdagen.

Resterande skuld, 155 151 648 kr (föregående år 158 507 773 kr) förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2012-06-30 2011-06-30

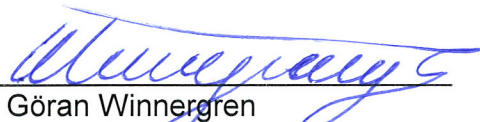
Not 24 Övriga kortfristiga skulder

Depositionsavgifter	33 675	18 455
Skuld sociala avgifter och skatter	33 818	41 496
Avräkning hyres- och avgiftsbetalningar	0	32 910
Övriga kortfristiga låneskulder	8 787	8 374
	<hr/>	<hr/>
	76 280	101 235

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	94 233	186 238
Upplupna räntekostnader	1 409 244	1 412 607
Upplupna kostnader förvaltning	21 935	30 684
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	82 006	386 718
Upplupna elkostnader	0	87 396
Upplupna vattenavgifter	0	99 970
Upplupna värmekostnader	0	284 257
Upplupna kostnader för renhållning	278 671	5 168
Upplupna revisionsarvoden	15 945	12 000
Upplupna styrelsearvoden	187 392	475 360
Upplupna bevakningskostnader	11 548	12 370
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 556	61 649
Förutbetalda hyror och avgifter	2 858 584	2 821 117
	<hr/>	<hr/>
	5 004 114	5 875 534

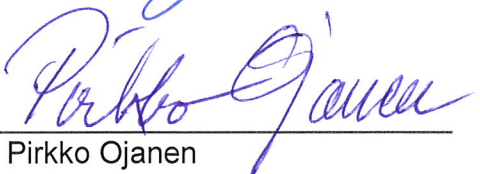
Västerås 2012-10-03




Göran Winnergren



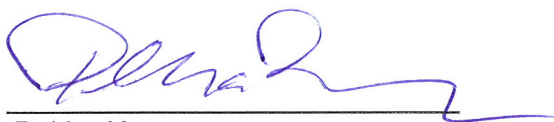
Anders Lindbom



Pirkko Ojanen



Henry Öryd



Pekka Karvonen



Thomas Olsson




Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 oktober 2012

KPMG AB



Folke Anell
Auktoriserad revisor



Siavash Javidi
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 23 för räkenskapsåret 2011-07-01–2012-06-30.

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.

Revisorernas 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 föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 23 för räkenskapsåret 2011-07-01–2012-06-30.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 den 9 oktober 2012

KPMG AB



Folke Anell
Auktoriserad revisor

Siavash Javidi

Att bo i bostadsrätt

Den som bor i bostadsrätt äger tillsammans med övriga boende byggnader och marken i sin bostadsrättsförening. Man bestämmer därmed också gemensamt över ekonomi och förvaltning. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans.

Det unika med bostadsrätt är just att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex underhåll och reparationerna kan hållas nere.

En gång om året är det årsstämma, där medlemmarna får ta del av vad som skett och vad styrelsen arbetat med under året som gått. Styrelseledamöterna väljs och ramar för den nya styrelsens arbete kan bestämmas. Alla medlemmar har rätt att ställa frågor, komma med förslag och motionera i frågor som de vill att stämman skall behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Riksbyggen är en kooperativ ekonomisk förening, som drivs utan enskilt vinstintresse. Bostadsrättsföreningarna äger via intresseföreningen, som är en intresseorganisation för föreningarna, mer än en tredjedel av andelskapitalet i Riksbyggen