
Årsredovisning

**Riksbyggens Brf
Västeråhus 27
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716412-1357**

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



Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

KALLELSE OCH DAGORDNING

ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 27

Tid: **Tisdagen den 29 april 2014 kl. 19.00**

Lokal: **Kvarterslokalen**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоорdförande.
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående **antalet** styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande (*ordförandeuppdraget väljs på 1 år*).
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på 2 år. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Munir Harman, Emeli Lanninge (fyllnadsval) och Ulf Carlsson (fyllnadsval) samt suppleanterna Per Seborn och Simon Jarrold.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - 1) Förslag till Riktlinjer till uteplatser, se bilaga i årsredovisningen (Hänskjuten fråg
- t) Stämmans avslutande.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Riktlinjer uteplatser	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Västeråshus 27 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ulf Carlsson	Ordförande	Stämman	2015
Munir Harman	Vice ordförande	Stämman	2014
Emeli Lanninge (tom 2014-01-07)	Sekreterare	Stämman	2015
Levi Stenerklint	Ledamot	Stämman	2015
Maria Grandin	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Christer Ling		Stämman	2015
Per Seborn		Stämman	2014
Simon Jarroff		Stämman	2014
Jan Fröjd	Suppleant RB	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Renée Nordelöf	Föreningsvald revisor	Stämman
Ernst & Young	Registrerat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleant

Mohammad Rahimi		Stämman
-----------------	--	---------

Valberedning

Sonja Sörensen	Sammanställande	Stämman
Laila Wideberg		Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fågeljakten 1 i Västerås kommun med därpå uppförda 8 st bostadshus med 52 lägenheter, 1 lokal och 4 garage/förrådsbyggnader. Byggnaderna är uppförda 1980. Fastighetens adress är Labradorvägen 1-105 i Västerås.

<u>Antal</u>	<u>Objektstyp</u>	<u>Bostadsyta</u>
5 st	2 rum och kök	69 kvm
24 st	3 rum och kök	78-90 kvm
17 st	4 rum och kök	110-125 kvm
5 st	5 rum och kök	136 kvm
1 st	9 rum och kök	220 kvm
1 st	Gemensamhetslokal	
44 st	Garage	
30 st	P-platser	

Total tomtarea:	15 762 kvm
Total bostadsarea:	5 235 kvm

Årets taxeringsvärde	34 801 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 101 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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 andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 123 tkr och planerat underhåll för 701 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan, som senast uppdaterades 2013-09-17, visar på ett underhållsbehov på 8 666 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 867 tkr (166 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 800 tkr.

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 23 april 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

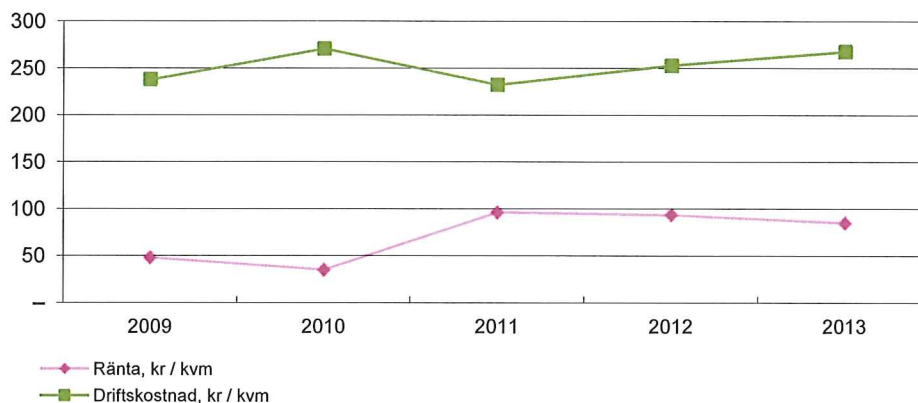
Antal medlemmar: 82 (2013-12-31)

Ekonomi

Årets resultat före fondförändringar är 440 tkr sämre än föregående år. Större negativa avvikelser var högre kostnader för underhåll (606 tkr), sotning (50 tkr) samt snöröjning (60 tkr). Större positiva avvikelser var högre intäkter för årsavgifter (121 tkr), bränsleavgifter (56 tkr) samt lägre räntekostnader (44 tkr).

Årets resultat före fondförändringar blev 227 tkr bättre än budgeterat. Större positiva avvikelser var lägre kostnader för underhåll (289 tkr). Större negativa avvikelser var kostnader för sotning (50 tkr) samt snö- och halkbekämning (37 tkr).

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	2 896	2 720	2 693	2 603	2 606
Årets resultat	- 265	175	- 788	247	370
Balansomslutning	18 227	18 901	18 787	12 678	12 819
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	406	383	379	379	379
Bränsletillägg, kr / kvm	112	102	94	89	89
Driftskostnad, kr / kvm	267	253	232	270	238
Ränta, kr / kvm	84	93	96	35	48
Lån, kr / kvm	2 422	2 482	2 501	1 184	1 305

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning på 2%.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 406 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Mark Fastighet Mälardalen AB	Fastighetsskötsel
Com Hem AB	Kabeltv
B2 Bredband	Bredband

Förslag till behandling av föreningens ansamlade förlust

Till årsstämman behandling finns följande (kr)

Balanserat resultat	223 143
Årets resultat före fondförändring	-264 824
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	700 589
Summa underskott	-141 092

Till stämman förslår styrelsen följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -141 092

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 280 760	2 159 801
Hyses- och avgiftsbortfall		- 10	- 314
Bränsleavgifter	2	612 891	556 934
Övriga förvaltningsintäkter	3	2 236	3 550
		<u>2 895 877</u>	<u>2 719 970</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 122 912	- 139 110
Planerat underhåll	5	- 700 589	- 94 405
Fastighetsavgift/skatt		- 72 930	- 82 058
Driftkostnader	6	-1 399 970	-1 321 755
Övriga kostnader	7	- 20 217	- 15 126
Personalkostnader	8	- 70 192	- 73 143
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 340 997	- 336 000
		<u>-2 727 806</u>	<u>-2 061 597</u>
Rörelseresultat		168 071	658 373
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	9 395	4 105
Räntekostnader och liknande poster	11	- 442 290	- 487 206
		<u>- 432 894</u>	<u>- 483 101</u>
Resultat efter finansiella poster		- 264 824	175 272
Årets resultat		- 264 824	175 272
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 800 000	- 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond		700 589	94 405
Resultat efter fondförändring		- 364 235	- 330 323

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	17 668 050	18 004 050
Inventarier, verktyg och installationer		19 988	—
		<u>17 688 038</u>	<u>18 004 050</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	26 000	26 000
Summa anläggningstillgångar		17 714 038	18 030 050
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		9 597	—
Övriga fordringar		1 316	1 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	72 179	98 534
		<u>83 092</u>	<u>99 825</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	—	200 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		428 318	569 196
		<u>430 318</u>	<u>571 196</u>
Summa omsättningstillgångar		513 410	871 021
SUMMA TILLGÅNGAR		18 227 448	18 901 071

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 859 977	1 859 977
Underhållsfond		3 237 033	3 137 622
		<u>5 097 010</u>	<u>4 997 599</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		223 143	553 466
Årets resultat		- 264 824	175 272
Avsättning till underhållsfond		- 800 000	- 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond		700 589	94 405
		<u>- 141 092</u>	<u>223 143</u>
Summa eget kapital		4 955 919	5 220 742
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	12 563 383	12 878 259
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	114 876	114 876
Leverantörsskulder		165 014	230 438
Skatteskulder		—	7 912
Övriga kortfristiga skulder	18	721	—
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	427 535	448 844
		<u>708 146</u>	<u>802 070</u>
Summa skulder		13 271 529	13 680 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 227 448	18 901 071
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		14 940 000	14 940 000
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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 7 855 691 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	50	2044
Inventarier	Rak	5	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 124 636	2 003 676
Hyror, garage	156 125	156 125
	<u>2 280 760</u>	<u>2 159 801</u>

Not 2 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	585 587	532 170
Bränsleavgifter, övrigt	27 304	24 764
	<u>612 891</u>	<u>556 934</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Öresutjämning	3	- 10
Inkassointäkter	360	960
Övriga rörelseintäkter	1 873	2 600
	<u>2 236</u>	<u>3 550</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	1 560	6 175
Vattenskador	2 821	—
Lokaler	13 500	—
Tvättstugor	1 718	—
Gemensamma utrymmen	—	30 143
Installationer	2 118	6 310
Vatten/Avlopp	13 548	29 345
Värme	4 513	513
Ventilation	11 453	3 605
Huskropp	54 978	50 468
Gårdar och grönanläggningar	16 703	12 551
	<u>122 912</u>	<u>139 110</u>

Not 5 Planerat underhåll

Bostäder	—	9 330
Installationer	—	28 875
VA/Sanitet	71 375	—
Ventilation	601 375	—
Gårdar och grönanläggningar	27 839	56 200
	<u>700 589</u>	<u>94 405</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	44 213	43 135
Förvaltningsarvode	122 511	188 621
Kabel-TV	40 033	59 315
IT-kostnader	105 256	97 741
Juridiska kostnader	450	1 600
Arvode, yrkesrevisorer	9 013	11 475
Möteskostnader	78	2 176
Övriga förvaltningskostnader	1 800	900
Fastighetsskötsel*	23 589	—
Trädgårdsskötsel*	14 963	—
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 000	- 4 800
Sotning	50 000	—
Obligatoriska besiktningar	375	—
Snö- och halkbekämpning	71 515	11 478
Ersättningar till hyresgäster	27 935	34 760
Förbrukningsmateriel	7 415	22 082
Fordons- och maskinkostnader	—	188
Vatten	99 616	105 918
El	80 163	77 838
Uppvärmning	618 678	597 522
Sophantering och återvinning	85 367	71 806
	<u>1 399 970</u>	<u>1 321 755</u>

* Ingår i förvaltningsarvode år 2012.

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 610	2 013
Representation	1 000	6 217
Kontorsmateriel	3 582	2 626
Telefon och porto	48	—
Tidskrifter och facklitteratur	—	94
Medlems- och föreningsavgifter	3 640	3 640
Köpta tjänster	9 817	491
Bankkostnader	—	45
Övriga externa kostnader	520	—
	<u>20 217</u>	<u>15 126</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	9 220	11 800
Övriga kostnadsersättningar	1 981	859
Styrelsearvode	43 995	45 405
Övriga ersättningar till förtroendevalda*	—	1 953
Arvode stämмоорdförande	2 000	1 900
Föreningsvald revisor*	—	57
Summa	<u>57 196</u>	<u>61 973</u>
Sociala kostnader	<u>12 996</u>	<u>11 169</u>
	<u>70 192</u>	<u>73 143</u>

* Ingår i beloppet styrelsearvode enligt stämmobeslut.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	336 000	336 000
Inventarier (Bäddsoffor föröreningslokal)	4 997	—
	<u>340 997</u>	<u>336 000</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	441	255
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	6 822	1 117
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	—	133
Övriga finansiella intäkter	<u>2 132</u>	<u>2 600</u>
	9 395	4 105

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	442 123	486 493
Övriga räntekostnader	<u>167</u>	<u>713</u>
	442 290	487 206

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	16 800 000	16 800 000
Mark	<u>7 324 050</u>	<u>7 324 050</u>
Summa anskaffningsvärden	24 124 050	24 124 050
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	<u>-6 120 000</u>	<u>-5 784 000</u>
	-6 120 000	-5 784 000
Årets avskrivning byggnader	<u>- 336 000</u>	<u>- 336 000</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 456 000	-6 120 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>17 668 050</u>	<u>18 004 050</u>
Varav		
Byggnader	10 344 000	10 680 000
Mark	<u>7 324 050</u>	<u>7 324 050</u>
Taxeringsvärden		
bostäder	33 800 000	38 000 000
lokaler	<u>1 001 000</u>	<u>1 101 000</u>
Totalt taxeringsvärde	34 801 000	39 101 000
varav byggnader	26 524 000	29 550 000

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	26 000	26 000
	<u>26 000</u>	<u>26 000</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	836
Förutbetalda försäkringspremier	53 573	44 213
Förutbetalt förvaltningsarvode	—	31 966
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 741	13 104
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 865	8 415
	<u>72 179</u>	<u>98 534</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	200 000
-------------------------------------	---	---------

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 859 977	3 137 622	47 871	175 272
Disposition enl årsstämmobeslut			175 272	- 175 272
Avsättning till underhållsfond		800 000	- 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 700 589	700 589	
Årets resultat				- 264 824
Vid årets slut	1 859 977	3 237 033	123 732	- 264 824

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	12 678 259	12 993 135
Avgår nästa års amortering	- 114 876	- 114 876
Skuld vid årets slut	<u>12 563 383</u>	<u>12 878 259</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,45%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,37%	90 dagar	2 225 406	22 824	2 202 582
STADSHYPOTEK	2,38%	2013-12-13	200 000	200 000	0
STADSHYPOTEK	2,39%	90 dagar	1 060 000		1 060 000
STADSHYPOTEK	3,42%	2014-03-30	2 796 750	56 500	2 740 250
STADSHYPOTEK	2,74%	2016-12-30	2 000 000		2 000 000
STADSHYPOTEK	3,82%	2017-03-01	765 979	15 552	750 427
STADSHYPOTEK	3,92%	2015-01-30	1 945 000	20 000	1 925 000
STADSHYPOTEK	4,25%	2015-12-30	2 000 000		2 000 000
			<u>12 993 135</u>	<u>314 876</u>	<u>12 678 259</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 114 876 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 459 504 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 12 103 879 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2013-12-31 2012-12-31

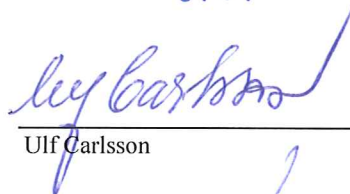
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	721	—
	721	—

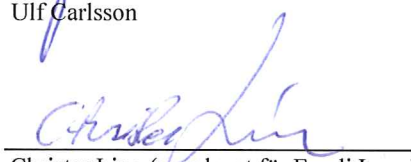
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

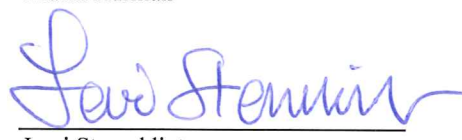
Upplupna sociala avgifter	13 824	10 097
Upplupna räntekostnader	57 114	72 394
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 821	—
Upplupna elkostnader	6 478	7 897
Upplupna vattenavgifter	8 844	8 626
Upplupna värmekostnader	71 143	74 632
Upplupna revisionsarvoden	9 500	10 473
Upplupna styrelsearvoden	44 000	31 161
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 309	25 542
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	200 502	208 022
	427 535	448 844

Västerås 2014-04-07


Ulf Carlsson

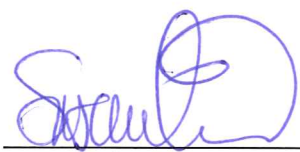

Munir Harman


Christer Ling (suppleant för Emeli Lanninge)


Levi Stenerklint


Maria Grandin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2014
Ernst & Young AB


Susann Eriksson
Auktoriserad revisor


Renée Nordeköf
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 27, org.nr 716412-1357

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 27 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 27 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Västerås 14 april 2014

Ernst & Young AB



Susann Eriksson
Auktoriserad revisor



Renée Nordström
Förtroendevald revisor

Förslag på:

Riktlinjer för Uteplatser mars 2014

BRF Västeråshus 27

Dessa riktlinjer är framtagna av styrelsen 2011/2012 och därefter bearbetade av en arbetsgrupp tillsatta av styrelsen 2012/2013. Detta uppkom i uppdrag av årsstämman 2011 då medlemmarna i föreningen vill ha tydlighet i vad som gäller uteplatser/tillbyggnader. Det som är byggt innan riktlinjerna blivit antagna är undantag i förutsättning att de följer gällande lagar samt det bygglov som finns för tillbyggnaderna.

1. Nyttjanderätt och bebyggelse/tillbyggnader

- a) All mark tillhör föreningen. Vid en eventuell försäljning av lägenheten är det viktigt att köpare får information att tomten tillhör föreningen och inte lägenhetsinnehavaren.
Underhåll av inhägnade ytor ska underhållas av lägenhetsinnehavaren.
- b) All bebyggelse (tillbyggnader, uteplatser/balkong, staket och plank) ska i förväg godkännas av styrelsen. Ansökan skall innehålla detaljerade och klarläggande ritningar. Efter att styrelsen behandlat och godkänt ärendet, kan ansökan skickas till byggnadsnämnden. Styrelsen och byggnadsnämnden skall ha likartade handlingar.
Slutbesiktning görs av byggnadsnämnden.
- c) Regnvatten måste alltid kunna avledas **för att skydda fasaden**. Detta måste även beaktas vid tillbyggnader och finnas med i ritningen som lämnas till styrelsen.
- d) Storleken på varje uteplats bestäms av den enskilda lägenhetens läge med hänsyn tagen till grannar och förening.
- e) Att omgärda uteplatserna med staket/plank är endast tillåten om inga olägenheter drabbar vare sig förening eller grannar.
- f) Vid ansökan om byggnader på innergårdarna där alla färdas, barn leker och viss åtkomlighet med bil måste beaktas, kommer styrelsen att vara restriktiv med byggnader som går ända ut till gångväg.
- g) För att hålla en någorlunda likartad byggnadsstil måste alla tillbyggnader vara av virke/ trä, och målas i färg som styrelsen tidigare beslutat enligt byggnadsnämnden.
- h) Stenmur eller liknande kommer inte att tillåtas, det måste vara plantering eller staket.
- i) **Brunnar (perkulationsbrunnar/stenkammarbrunnar) måste ligga fritt och får under inga omständigheter byggas över, eller täckas över med planteringar.**

2. Planteringar

- a) Att omgärda uteplatserna med häckar och planteringar är endast tillåten om inga olägenheter drabbar vare sig förening eller grannar. Planteringar får inte växa upp till ovanliggande balkonger och/eller fönster.
- b) Det är inte tillåtet att sätta upp något på fasaden så som lampor eller spaljeer om det inte är fackmannamässigt gjort. Detta för att minska riskerna för vattenskador.

- c) Hänsyn till närmsta granne bör beaktas på så sätt att planteringar inte ger grannen möjlighet att utnyttja marken.
- d) Planteringar får inte hänga ut på gångbanan.
- e) Planteringar/jord får inte ligga mot den röda fasadrappningen.

3. Underhåll

- a) Om en granne på övervåning eller föreningen behöver åtkomlighet till tak väggar, balkong och/eller terrass från utsidan, måste eventuella förhindrande tillbyggnader, staket och/eller planteringar röjas undan.

Lägenhetsinnehavaren svarar även för återställande.

Det ska naturligtvis ske i samråd med granne.

- b) Vid behov är det tillåtet att från takterrass, skyffla snö över räcket för att så snabbt

som möjligt ge betongplattan möjlighet att torka.

Det ska naturligtvis ske i samråd med berörd granne.

Uppstår problem med snöröjning, måste byggnader anpassas så att utryckningsfordon och flyttbilar kommer fram utan problem.

- d) **Föreningen ansvarar inte för ev. skador som uppstår vid snöröjning på plantering/staket.**

HUS 27

Februari 2014

Styrelsen

BRF VÄSTERÅSHUS 27

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggens Brf
Västeråshus 27 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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