

Årsredovisning

Rbf Västeråshus nr 4
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 778000-4938

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



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 4

Tid: 2013-11-11 kl. 18.30

Lokal: Möteslokalen, Vegagatan 6 B

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående **antalet** styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

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 föreningsstämma 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 överlätas 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	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Rbf Västeråshus nr 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Ordinarie ledamöter			
Maria Johansson	Ordförande	Stämman	2013
Kenneth Lundquist	Vice ordförande	Stämman	2013
Yvonne Rudh	Sekreterare	Stämman	2014
Stefan Larsson	Ledamot	Stämman	2013
Attila Flamborg	Ledamot	Stämman	2014
Kirsi Ström	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
David Gustafsson		Stämman	2014
Erik Mattsson		Stämman	2013
Magnus Hellstrand		Stämman	2013
Pontus Eriksson		Stämman	2014
Fredrik Brännström	Suppleant RB	Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Mats Gustafsson	Revisor	Stämman	
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Siv Liljegren		Stämman	
Valberedning			
Magnus Hellstrand	Sammanställande	Stämman	
Pontus Eriksson		Stämman	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haren 3 i Västerås kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 86 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Vegagatan 2 A-D, 4 A-E och 6 A-F i Västerås kommun.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	Totalt
50	36	86

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser med värme	P-platser
1	4	27	23

eks

Total bostadsarea:	4 081 kvm
Total lokalaria:	118 kvm

Årets taxeringsvärde	25 348 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 591 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkring AB.

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 149 tkr och planerat underhåll för 340 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan som senast uppdaterades 2013-03-28 visar på ett underhållsbehov på 564 tkr per år motsvarande 134 kr per kvm och år för de tre kommande åren. Den eviga underhållskostnaden är beräknad till 104 kr per kvm och år som ger en genomsnittlig årskostnad på ca 436 tkr. Avsättning för verksamhetsåret 2012/2013 sker enligt budget med 450 tkr.

En takrenovering kommer att påbörjas under 2013.

Större planerade åtgärder för kommande år avser, enligt underhållsplanen, byte av takpannor, hängrännor, målningsarbeten och omläggning av asfalt.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 12 november 2012. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

Antal medlemmar: 100

Ekonomi

Årets resultat före fondförändringar blev 729 tkr bättre än föregående år. Större positiva avvikelser förelåg beträffande underhåll (741 tkr) samt fastighetsskatt (41 tkr). Större negativa avvikelser förelåg beträffande uppvärmning (89 tkr) samt snöröjning (43 tkr).

Resultat före fondförändringar blev 90 tkr bättre än budgeterat. Större positiva budgetavvikelser förelåg beträffande underhåll (84 tkr) samt fastighetsskatt (38 tkr). Större negativa budgetavvikelser förelåg beträffande kostnader för uppvärmning (75 tkr) samt snöröjning (29 tkr).

GRS

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	3 297	3 280	3 309	3 191	3 114
Årets resultat	322	- 408	56	356	228
Balansomslutning	14 182	14 568	15 200	15 627	15 779
Avgifts- och hyresbortfall %	0,11%	0,10%	0,11%	0,14%	0,13%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	785	777	777	758	740
Driftskostnad, kr / kvm	361	337	348	325	301
Underhållsfond, kr / kvm	436	410	560	571	513
Lån, kr / kvm	2 412	2 524	2 639	2 755	2 871

Diagram på driftskostnader se bilaga

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% fr o m 1 januari 2013.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Com Hem AB	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 158 985,72
Årets resultat före fondförändring	321 621,92
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000,00
Årets ianspråktagande av underhållsfond	340 233,00
Summa överskott	1 370 840,64

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 370 840,64
----------------------------	--------------

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

CS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 300 717	3 269 163
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 3 580	- 3 360
Övriga förvaltningsintäkter	3	170	13 859
		<u>3 297 307</u>	<u>3 279 662</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 149 225	- 163 562
Planerat underhåll	5	- 340 233	-1 081 146
Fastighetsavgift/skatt	6	- 78 480	- 119 488
Driftkostnader	7	-1 514 543	-1 413 752
Övriga kostnader	8	- 16 320	- 18 037
Personalkostnader	9	- 40 697	- 37 577
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 448 000	- 475 408
		<u>-2 587 498</u>	<u>-3 308 970</u>
Rörelseresultat		709 809	- 29 309
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 526	4 300
Ränteintäkter och liknande poster	11	22 305	18 149
Räntekostnader och liknande poster		- 414 018	- 400 885
		<u>- 388 187</u>	<u>- 378 436</u>
Resultat efter finansiella poster		321 622	- 407 745
Årets resultat		<u>321 622</u>	<u>- 407 745</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 450 000	- 450 000
Ianspråktagande av underhållsfond		340 233	1 081 146
Resultat efter fondförändring		<u>211 855</u>	<u>223 401</u>

afs

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	11 764 745	12 212 745
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	43 000	43 000
Summa anläggningstillgångar		11 807 745	12 255 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50	50
Skattefordringar		33 035	0
Skattekonto		15 859	2 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	43 574	38 174
		92 518	40 341
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	1 600 000	1 200 000
Kassa och bank			
Handkassa		461	461
Avräkning med Swedbank		681 602	1 071 044
		682 063	1 071 505
Summa omsättningstillgångar		2 374 581	2 311 846
SUMMA TILLGÅNGAR		14 182 326	14 567 591

01/13

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		77 498	77 498
Underhållsfond		1 829 512	1 719 745
		<u>1 907 010</u>	<u>1 797 243</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 158 986	935 584
Årets resultat		321 622	- 407 745
Avsättning till underhållsfond		- 450 000	- 450 000
Ianspråktagande av underhållsfond		340 233	1 081 146
		<u>1 370 841</u>	<u>1 158 986</u>
Summa eget kapital		<u>3 277 851</u>	<u>2 956 229</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	9 623 699	10 085 994
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		503 659	514 000
Leverantörsskulder		185 439	293 780
Skatteskulder		0	4 367
Medlemmarnas reparationsfonder		210 033	191 630
Övriga kortfristiga skulder		0	921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	381 645	520 671
		<u>1 280 776</u>	<u>1 525 369</u>
Summa skulder		<u>10 904 475</u>	<u>11 611 363</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>14 182 326</u></u>	<u><u>14 567 591</u></u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		22 405 000	22 405 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

CRS

Noter med redovisnings- principer 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 8 058 113 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

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

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

OK

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Standardförbättringar byggnad

40 år

Standardförbättringar avser förutom byggnad även fönster och soprum.

Avskrivning sker med 2,5% av bokfört värde om 17 923 784 kr per 1990-06-30 (år 13).

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 202 218	3 170 334
Årsavgifter, lokaler	56 503	56 503
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 28 977	- 28 977
Hyror, lokaler	6 984	6 984
Hyror, garage	8 120	8 400
Hyror, p-platser	55 870	55 920
	<u>3 300 717</u>	<u>3 269 163</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 080	- 3 360
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 500	0
	<u>- 3 580</u>	<u>- 3 360</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	170	13 859
	<u>170</u>	<u>13 859</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	12 506	12 461
Vattenskador	1 030	629
Tvättstugor	5 686	7 237
Gemensamma utrymmen	76 684	52 391
Installationer	11 258	44 215
Vatten/Avlopp	1 589	1 748
Värme	4 003	8 386
Huskropp	33 630	9 335
Gårdar och grönanläggningar	1 335	22 351
Garage och parkeringsplatser	1 504	4 809
	<u>149 225</u>	<u>163 562</u>

df

Not 5 Planerat underhåll

Målningsentreprenad	0	96 472
Undercentral	0	365 000
Kulvert	0	284 661
Stamspolning	0	95 700
Garageportar	0	26 813
Källardörrar	0	212 500
Källarbelysning	108 813	0
*Gemensamma utrymmen	231 420	0
	340 233	1 081 146

**Avser återställning fjärrvärme, lagning garagenedfart och installation av dagvattenbrunnar.*

Not 6 Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt	78 480	119 488
	78 480	119 488

Anledningen till den minskade kostnaden beror på att fastighetsskatten har beräknats på 0,3% av taxeringsvärdet mot tidigare 0,4%.

Not 7 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	28 899	27 993
Arvode förvaltning	441 517	425 527
Kabel-TV	92 588	90 390
IT-kostnader	3 300	3 970
Juridiska kostnader	2 800	3 040
Revisionsarvode, externt	9 375	9 125
Möteskostnader	3 851	4 373
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 16 300	- 25 200
Obligatoriska besiktningar	0	40 000
Snöröjning	63 647	20 283
Förbrukningsmateriel	487	4 505
Vatten	92 243	103 914
El	78 406	72 950
Uppvärmning	616 744	527 860
Sophantering	96 986	105 022
	1 514 543	1 413 752

Not 8 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	4 629	5 038
Representation	2 684	2 700
Kontorsmateriel	3 488	3 750
Telefon och porto	0	60
Tidskrifter och facklitteratur	0	189
Medlems- och föreningsavgifter	3 010	6 020
Köpta tjänster	1 229	0
Bankkostnader	380	280
Övriga externa kostnader	900	0
	16 320	18 037

Ö/S

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	29 867	30 615
Styrelsearvode	1 232	1 196
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 497	1 452
Föreningsvald revisor	32 596	33 263
Summa	8 101	4 314
Sociala kostnader	40 697	37 577

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Avskrivning om- och tillbyggnader	448 000	448 000
Anslutningsavgifter	0	27 408
	448 000	475 408

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 178	1 498
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	20 707	16 063
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	103	258
Övriga ränteintäkter	317	330
	22 305	18 149

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 454 000	1 454 000
Byggnader	113 000	113 000
Mark	274 125	274 125
Anslutningsavgifter	19 151 741	19 151 741
Standardförbättringar	20 992 866	20 992 866
Summa anskaffningsvärden		

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 454 000	-1 454 000
Byggnader	- 274 125	- 246 717
Anslutningsavgifter	-7 051 996	-6 603 996
Standardförbättringar	-8 780 121	-8 304 713

Årets avskrivning anslutningsavgifter**Årets avskrivning standardförbättringar****Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

	0	- 27 408
	- 448 000	- 448 000
	-9 228 121	-8 780 121

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	11 764 745	12 212 745
Mark	113 000	113 000
Standardförbättringar	11 651 745	12 099 745

Taxeringsvärden**bostäder****lokaler****Totalt taxeringsvärde****varav byggnader**

	25 000 000	28 200 000
	348 000	391 000
	25 348 000	28 591 000
	19 269 000	21 500 000

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

86 andelar i Riksbyggens Intresseförening	43 000	43 000
	<u>43 000</u>	<u>43 000</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 625	270
Förutbetalda försäkringspremier	14 628	14 271
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 486	22 808
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	825	825
Förutbetald medlemsavgift	3 010	0
	<u>43 574</u>	<u>38 174</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 600 000	1 200 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	800 000	2,00	2013-07-17
90 dagar	800 000	2,15	2013-09-10

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	77 498	1 719 745	1 566 730	- 407 745
Disposition enl årsstämmobeslut			- 407 745	407 745
Avsättning till underhållsfond		450 000	- 450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 340 233	340 233	
Årets resultat				<u>321 622</u>
Vid årets slut	77 498	1 829 512	1 049 219	321 622

43

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	10 127 358	10 599 994
Avgår nästa års amortering	- 503 659	- 514 000
Skuld vid årets slut	9 623 699	10 085 994

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,99%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,43%	2014-01-30	3 189 994		112 636	3 077 358
STADSHYPOTEK	5,07%	2015-07-30	3 705 000		180 000	3 525 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,44%	2017-04-25	3 705 000		180 000	3 525 000
			10 599 994		472 636	10 127 358

Av den långfristiga skulden förfaller 2 056 000 kr (föregående år 2 056 000 kr) till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 7 567 699 kr (föregående år 8 029 994 kr) förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

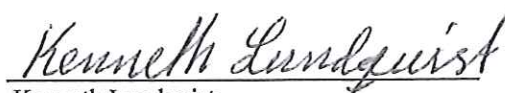
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	6 025	4 034
Upplupna räntekostnader	76 682	72 230
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	96 472
Upplupna elkostnader	4 348	4 801
Upplupna vattenavgifter	7 452	7 508
Upplupna värmekostnader	24 429	31 255
Upplupna kostnader för renhållning	0	24 426
Upplupna revisionsarvoden	11 120	10 452
Upplupna styrelsearvoden	27 225	26 433
Upplupna sammanträdesarvoden	1 670	3 240
Övriga upplupna arvoden	1 232	1 196
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	221 462	238 624
	381 645	520 671

df

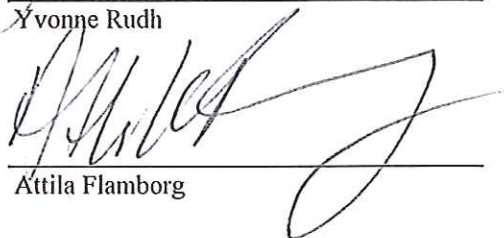
Västerås 2013-10-14


Maria Johansson


Kenneth Lundquist


Yvonne Rudh

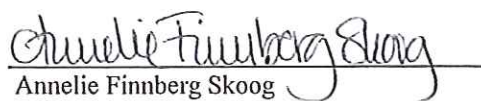

Stefan Larsson


Attila Flamborg


Kirsi Ström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/10 2013

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor


Mats Gustafsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 4, org.nr 778000-4938

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 4 för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

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 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 4 för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Västerås 18/10 2013

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor


Mats Gustafsson
Förtroendevald revisor