allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RBF VÄSTERÅSHUS 35
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716412-2223

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



allabrf.se

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 35

Tid: **Tisdagen den 20 maj 2013 kl. 18:00**

Lokal: **Servicehusets matsal, Oxbacksgatan 5**

a) Stämmans öppnande.
b) Fastställande av röstlängd.
c) Val av stämmoordförande.
d) Anmälan av stämmoordförandens 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.
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Stig Sandström samt suppleanten Robert Kalina.
q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter.
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.

allabrf.se

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 853 001	2 853 001
Underhållsfond		908 406	793 906
		3 761 407	3 646 907
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		49 698	26 231
Årets resultat		162 587	103 467
Avsättning till underhållsfond		- 150 000	- 150 000
Ianspråktagande av underhållsfond		35 500	70 000
		97 785	49 698
Summa eget kapital		**3 859 192**	**3 696 605**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	15 384 951	15 471 361
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	16	91 806	78 940
Leverantörsskulder		47 507	51 007
Medlemmarnas reparationsfonder		12 280	12 280
Övriga kortfristiga skulder		–	200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	247 395	246 544
		398 988	388 971
Summa skulder		**15 783 939**	**15 860 332**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**19 643 131**	**19 556 937**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		18 950 000	18 950 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 10 504 377 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.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnader
Årets planenliga avskrivning uppgår till 299 430kr, vilket motsvarar 1,50% av byggnadens anskaffningsvärde på 19 962 000 kr.
Avskrivningen ökas med 0,10 procentenhet Rak

Standardförbättringar bestående av plåtinklädnad av fönster. Nedlagda kostnader om 218 000 kr har reducerats med erhållet rotbidrag 28 275 kr. Nettoanskaffningsvärdet 189 725 skrivs av med 5% per år (år 9).

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	1 508 075	1 500 683
Hyror, lokaler	42 322	42 322
	1 550 397	1 543 005
Not 2 Reparationer		
Bostäder	3 309	646
Vattenskador	1 199	–
Tvättstugor	5 187	1 241
Gemensamma utrymmen	1 330	4 250
Installationer	665	6 559
Vatten/Avlopp	9 780	3 980
Värme	1 468	1 441
Ventilation	944	–
Huskropp	2 612	9 550
Gårdar och grönanläggningar	5 827	3 011
	32 321	30 678
Not 3 Planerat underhåll		
Bostäder	15 500	–
Tvättstugor	–	70 000
Installationer	20 000	–
	35 500	70 000

allabrf.se

	2013-12-31	2012-12-31

Not 4 Driftkostnader

Företagsförsäkring	15 047	10 923
Förvaltningsarvode	140 979	121 776
Kabel-TV	25 517	25 096
IT-kostnader	1 424	1 564
Juridiska kostnader	–	200
Arvode, yrkesrevisorer	7 825	8 800
Möteskostnader	–	1 642
Fastighetsskötsel	4 472	947
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 000	- 8 000
Obligatoriska besiktningar	6 752	3 785
Snö- och halkbekämpning	18 501	3 750
Förbrukningsmateriel	12 428	–
Vatten	40 376	42 929
El	50 899	64 435
Uppvärmning	198 638	187 965
Sophantering och återvinning	32 456	32 642
	553 314	498 454

Not 5 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	403	–
Representation	1 165	–
Kontorsmateriel	–	969
Medlems- och föreningsavgifter	1 540	1 540
Bankkostnader	–	50
Övriga externa kostnader	995	–
	4 103	2 559

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	–	5 208
Styrelsearvode	25 586	22 539
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 877	1 385
Övriga kostnadsersättningar	4 200	–
Föreningsvald revisor	1 900	1 845
Utbildning, förtroendevalda	1 546	–
Summa	35 109	30 977
Sociala kostnader	3 113	3 000
	38 222	33 977

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	299 430	279 468
Avskrivning om- och tillbyggnader	9 486	9 486
	308 916	288 954

allabrf.se

	2013-12-31	2012-12-31

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	707	773
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	14 190	6 617
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	29
Övriga ränteintäkter	234	201
Övriga finansiella intäkter	902	1 100
	16 033	8 720

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	547 880	636 994
Övriga räntekostnader	60	–
	547 940	636 994

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	19 962 000	19 962 000
Mark	850 000	850 000
Standardförbättringar	189 725	189 725
Markanläggning	2 278 400	2 278 400
	23 280 125	23 280 125
Summa anskaffningsvärden	23 280 125	23 280 125
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 670 671	-2 391 203
Standardförbättringar	- 85 374	- 75 888
Markanläggningar	-2 278 400	-2 278 400
	-5 034 445	-4 745 491
Årets avskrivning byggnader	- 299 430	- 279 468
Årets avskrivning standardförbättringar	- 9 486	- 9 486
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 343 361	-5 034 445
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 936 764	18 245 680
Varav		
Byggnader	16 991 899	17 291 329
Mark	850 000	850 000
Standardförbättringar	94 865	104 351
Taxeringsvärden		
bostäder	18 023 000	17 746 000
lokaler	235 000	220 000
Totalt taxeringsvärde	18 258 000	17 966 000
varav byggnader	*14 395 000*	*14 020 000*

allabrf.se

	2013-12-31	2012-12-31

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen 22 st á 500 kr	11 000	11 000
	11 000	11 000

Not 12 Skattefordringar

Skattefordringar (*)	37 046	–
Fastighetsavgift/skatt	34 533	31 273
	71 579	31 273

(*) avser utbetald från Skatteverket december 2013, bokat januari 2014

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 244	547
Förutbetalda försäkringspremier	15 800	15 047
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 308	6 302
Övriga förutbetalda kostnader	–	401
	24 352	22 297

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	900 000	800 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	400 000	1,90	2014-02-07
90 dagar	500 000	1,95	2014-02-22

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 853 001	793 906	- 53 769	103 467
Disposition enl årsstämmobeslut			103 467	- 103 467
Avsättning till underhållsfond		150 000	- 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 35 500	35 500	
Årets resultat				162 587
Vid årets slut	2 853 001	908 406	- 64 802	162 587

allabrf.se

	2013-12-31	2012-12-31

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	15 476 757	15 550 301
Avgår nästa års amortering	- 91 806	- 78 940
Skuld vid årets slut	15 384 951	15 471 361

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,53%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,77%	2017-12-30	3 998 527		29 988	3 968 539
STADSHYPOTEK	3,57%	2013-06-30	3 971 200		19 504	3 951 696
STADSHYPOTEK	3,42%	2011-12-30	3 968 000		12 800	3 955 200
STADSHYPOTEK	4,73%	2014-04-30	3 612 574		11 252	3 601 322
			15 550 301		**73 544**	**15 476 757**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 91 806 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 367 224 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 15 017 727 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	2 825	1 648
Upplupna räntekostnader	76 788	56 042
Upplupna elkostnader	4 771	4 966
Upplupna vattenavgifter	3 083	3 432
Upplupna värmekostnader	22 135	24 112
Upplupna kostnader för renhållning	1 236	1 213
Upplupna revisionsarvoden	8 000	7 900
Upplupna styrelsearvoden	27 072	26 255
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 611	3 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 874	117 226
	247 395	246 544

allabrf.se

	2013-12-31	2012-12-31

Västerås 2014-04-29

Stig Sandström

Harald Folkebrant

Leena Sandberg

Mikael Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2014
Ernst & Young

Susann Eriksson
Auktoriserad revisor

Per Eriksson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 35, org.nr 716412-222

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 35 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 Västeråshus nr 35 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås 8maj 2014

Ernst & Young AB

Susann Eriksson
Auktoriserad revisor

Per Eriksson
Förtroendevald revisor

allabrf.se

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 tecknats 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.

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF VÄSTERÅSHUS 35
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Stig Sandström	Ordförande	Stämman	2014
Harald Folkebrant	Vice ordförande	Stämman	2015
Leena Sandberg	Sekreterare	Stämman	2015
Mikael Berglund	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Robert Kalina	Suppleant	Stämman	2014
Åsa Askblom	Suppleant	Stämman	2015
Maria Grandin	Suppleant Riksbyggen	Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Per Eriksson	Föreningsvald revisor	Stämman	2014
Ernst & Young AB	Registrerad revisionsbolag	Stämman	2014
Revisorssuppleanter			
Jan Johansson		Stämman	2014
Valberedning			
Elsie Alnefelt	Valberedning	Stämman	2014

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Karin 5 i Västerås kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Oxbacksgatan 2 A-D och Stora Gatan 86 i Västerås.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
12 st	5 st	5 st	22 st

Dessutom tillkommer:

Lokaler
1 st

Total bostadsarea:	1 788 kvm
Total lokalarea:	42 kvm

allabrf.se

Årets taxeringsvärde	18 023 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 966 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa Försäkrings AB
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Västerås.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 32 tkr och planerat underhåll för 35 tkr. Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 472 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 92 kr/kvm. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 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.

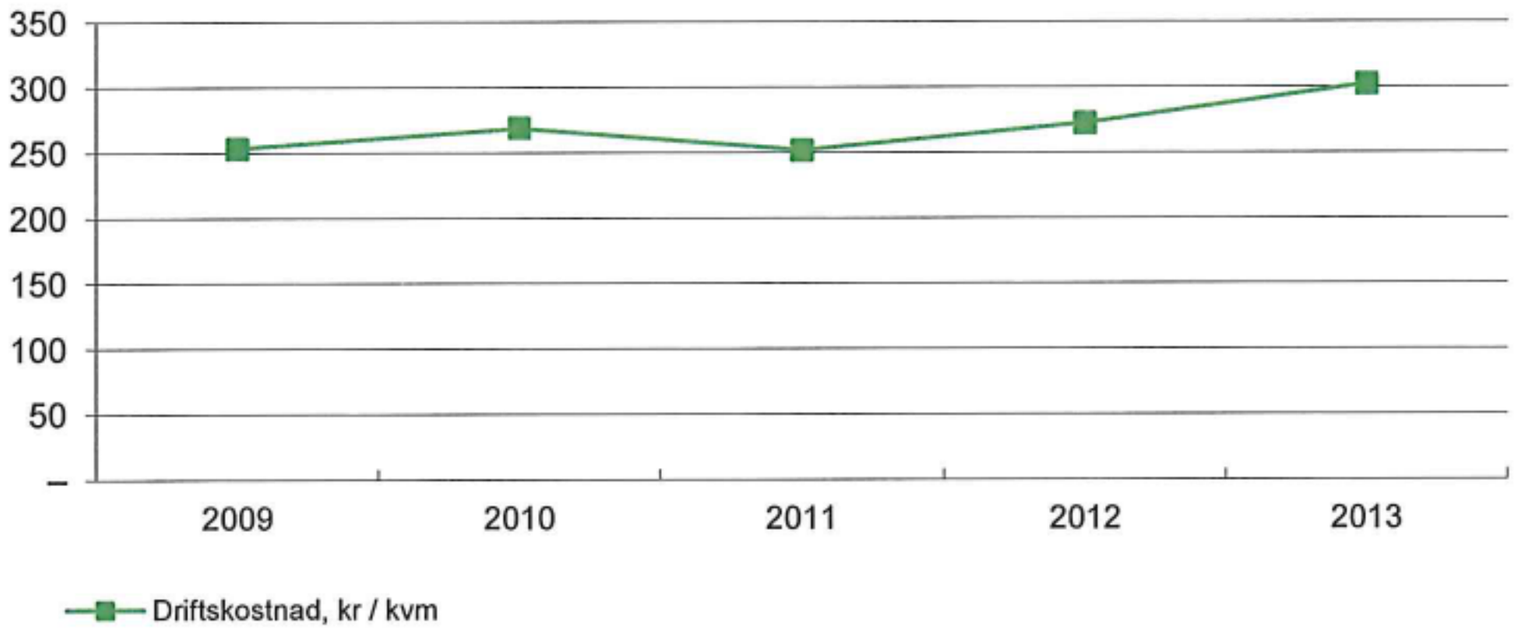
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 maj 2013. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande.

Antal medlemmar:	28 (2013-12-31)

Ekonomi
Årets resultat blev 59 tkr bättre än föregående år, vilket till stor del förklaras av lägre räntekostnad (89 tkr) och lägre neglagda underhållkostnader (35 tkr). Större negativa avvikelser förelåg beträffande driftkostnader (55 tkr).

Årets resultat blev 56 tkr bättre än budgeterat. Större positiva avivikelser förelåg beträffande kostnader för underhåll (133 tkr).

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	1 696	1 689	1 666	1 604	1 603
Årets resultat	163	103	- 88	198	138
Balansomslutning	19 643	19 557	19 574	19 728	21 106
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	843	839	827	795	795
Bränsletillägg, kr / kvm	80	80	80	78	78
Driftskostnad, kr / kvm	302	272	252	269	253
Underhållsfond, kr / kvm	497	434	390	469	434
Lån, kr / kvm	8 460	8 500	8 549	8 591	9 457

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 bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2012 då avgifterna höjdes med 2%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.
Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 844 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor
Under verksamhetsåret har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen är upplåten med hyresrätt.

Avtal
Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsskötsel, teknisk och ekonomisk förvaltning
Kone	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv
Mälarenergi	El, värme, vatten

allabrf.se

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	49 698
Årets resultat före fondförändring	162 587
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 500
Summa överskott	97 785

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	97 785

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	1 550 397	1 543 005
Bränsleavgifter		145 430	145 430
Övriga förvaltningsintäkter		13	158
		1 695 840	1 688 593
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 32 321	- 30 678
Planerat underhåll	3	- 35 500	- 70 000
Fastighetsavgift/skatt		- 28 970	- 32 230
Driftkostnader	4	- 553 314	- 498 454
Övriga kostnader	5	- 4 103	- 2 559
Personalkostnader	6	- 38 222	- 33 977
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 308 916	- 288 954
		-1 001 346	- 956 852
Rörelseresultat		**694 494**	**731 741**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	8	16 033	8 720
Räntekostnader och liknande poster	9	- 547 940	- 636 994
		- 531 907	- 628 274
Resultat efter finansiella poster		**162 587**	**103 467**
Årets resultat		**162 587**	**103 467**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 150 000	- 150 000
Ianspråktagande av underhållsfond		35 500	70 000
Resultat efter fondförändring		**48 087**	**23 467**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	17 936 764	18 245 680
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	11 000	11 000
Summa anläggningstillgångar		**17 947 764**	**18 256 680**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar	12	71 579	31 273
Övriga fordringar		2 214	1 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	24 352	22 297
		98 145	55 550
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	900 000	800 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		695 222	442 707
		697 222	444 707
Summa omsättningstillgångar		**1 695 367**	**1 300 257**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 643 131**	**19 556 937**