allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

BRF VÄSTERÅSHUS 36
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 716412-5218

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



allabrf.se

KALLELSE OCH DAGORDNING

ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 36

Tid: **Onsdagen den 15 april 2015 kl. 19.00**

Lokal: **Gemensamhetslokalen, Konstnärsvägen 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 (*ordförandeuppdraget väljs på 1 år).*
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på 2 år. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Tommy Eriksson och Patrik Andersson samt suppleanterna Lars Lindström.
Fyllnadsval på **1 år** skall ske för suppleanten Arno Wrede.
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.
- Av styrelsen hänskjuten fråga; första antagande av Riksbyggens nya normalstadgar.
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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF VÄSTERÅSHUS 36
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Konstnären 51 i Västerås kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 53 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Konstnärsvägen i Västerås.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
1	26	11	11	4	53

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Cykelförråd	P-platser
1	27	2	39 varav 29 med motorvärmaruttag

Total tomtarea:	13 046 m²
Total bostadsarea:	4 112 m²
Total lokalarea:	18 m²
Årets taxeringsvärde	30 398 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	30 398 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2013 då den höjdes med 3%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 841 kr/m²/år.

Beslut togs samtidigt att värmeavgifterna höjs med 8 % fr.o.m. 1 januari 2015 p.g.a. ökade värmekostnader.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 250 tkr och planerat underhåll för 70 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2014 och visar på ett underhållsbehov på 2 852 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 279 tkr (68 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 275 tkr (67 kr/m²).

SE

allabrf.se

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Byte 2 tvättmaskiner	2013	Konstnärsvägen 1, vån 2 och 4
Ballofixbyte handdukstorkar	2013	Samtliga lägenheter
Ny stolpbelysning (LED)	2013	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Huskropp utvändigt	19
Garage och p-platser	51

Under 2014 påbörjades en omfattande renovering av föreningens hissar. Entreprenaden kommer att slutföras under början av 2015.

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen hade under 2014 följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen (t.o.m. 2014-09-30)	Teknisk förvaltning
Riksbyggen (t.o.m. 2014-09-30)	Fastighetsskötsel
Riksbyggen (t.o.m. 2014-09-30)	Lokalvård
Kone AB	Hisservice
Com Hem AB	Kabel-TV
Securitas Sverige AB	Bevakning
Bevakningstjänst	Jouravtal

Fr.o.m. 2014-10-01 har föreningen avtal med Västmanlands fastighetsskötsel AB avseende yttre, inre och teknisk förvaltning. Hisservice kommer fr.o.m. 2015-01-01 att utföras av Schindler Hiss och avtalet med Securitas avslutades 2014-12-31.

allabrf.se

Efter den senaste stämman 2014-04-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Dolwai Hellberg	Ordförande	Stämman	2016
Tommy Eriksson	Vice ordförande	Stämman	2015
Elisabeth Fredin Magnusson	Sekreterare	Stämman	2016
Patrik Andersson	Ledamot	Stämman	2015
Maria Grandin	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Arno Wrede		Stämman	2016
Lars Lindström		Stämman	2015
Björn Sandvall		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Gunilla Karlsson	Föreningsvald revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman
Revisorssuppleanter		
Bo Delbom	Föreningsvald revisorsuppleant	Stämman
Valberedning		
Mufida Khalid	Valberedning	Stämman
Karin Benati	Valberedning	Stämman
Vicevärd		
Märtha Wiklund	Vice värd	Styrelsen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat före fondförändringar blev 299 tkr bättre än föregående år. Större positiva avvikelser var lägre underhållskostnader (157 tkr), el (52 tkr) samt räntekostnader (72 tkr). Större negativa avvikelser förelåg avseende högre kostnader reparationer (44 tkr).

Årets resultat före fondförändringar blev 445 tkr bättre än budgeterat. Större positiva avvikelser var lägre reparationer (60 tkr), underhåll (359 tkr) samt räntekostnader (26 tkr).

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

I resultatet ingår avskrivningar med 351 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 122 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Under året har styrelsen genomfört en översyn av föreningens nuvarande avtal med entreprenörer. Utfallet av översynen blev att två entreprenörer byttes ut och två nya entreprenörer kontrakterades. En för teknisk förvaltning och en för hisservice.

En nyhet därvid lag är att fortsättningsvis delar två entreprenörer på förvaltningen av föreningens fastigheter. Riksbyggen handhar administrativ och ekonomisk förvaltning och Västmanlands Fastighetsskötsel handhar teknisk förvaltning. Därmed kommer föreningens fasta kostnader för fastighetsförvaltning att minska.

Under andra halvåret renoverades två hissar (hus 5 och 3) genomgripande och uppfyller nu dagens standard. Hissen i hus 1 kommer att renoveras i början på 2015. Schindler Hiss AB som är ny hissentreprenör på service genomför entreprenaden.

Upphandling av nya entreprenörer för fastighetsförvaltning och hissrenovering har skett helt i egen regi, utan anlitande av konsulter, vilket också blev en kostnadsbesparande faktor i sammanhanget.

En Statuskontroll av föreningens lägenheter genomfördes i slutet av året. Syftet med kontrollen var att upptäcka eventuella brister på installationer och tätskikt för att i tidigt skede förebygga vattenskador. En del brister uppdagades och åläggs nu bostadsrättsinnehavarna att åtgärda.

Det allmänna ränteläget med sjunkande låneräntor har fortsatt under året och påverkat föreningens räntekostnader positivt vid omsättning av lån. Föreningen har under året också gjort en extra amortering på 500 tkr. Totalt har förenigens lån amorterats med 620 tkr under 2014.

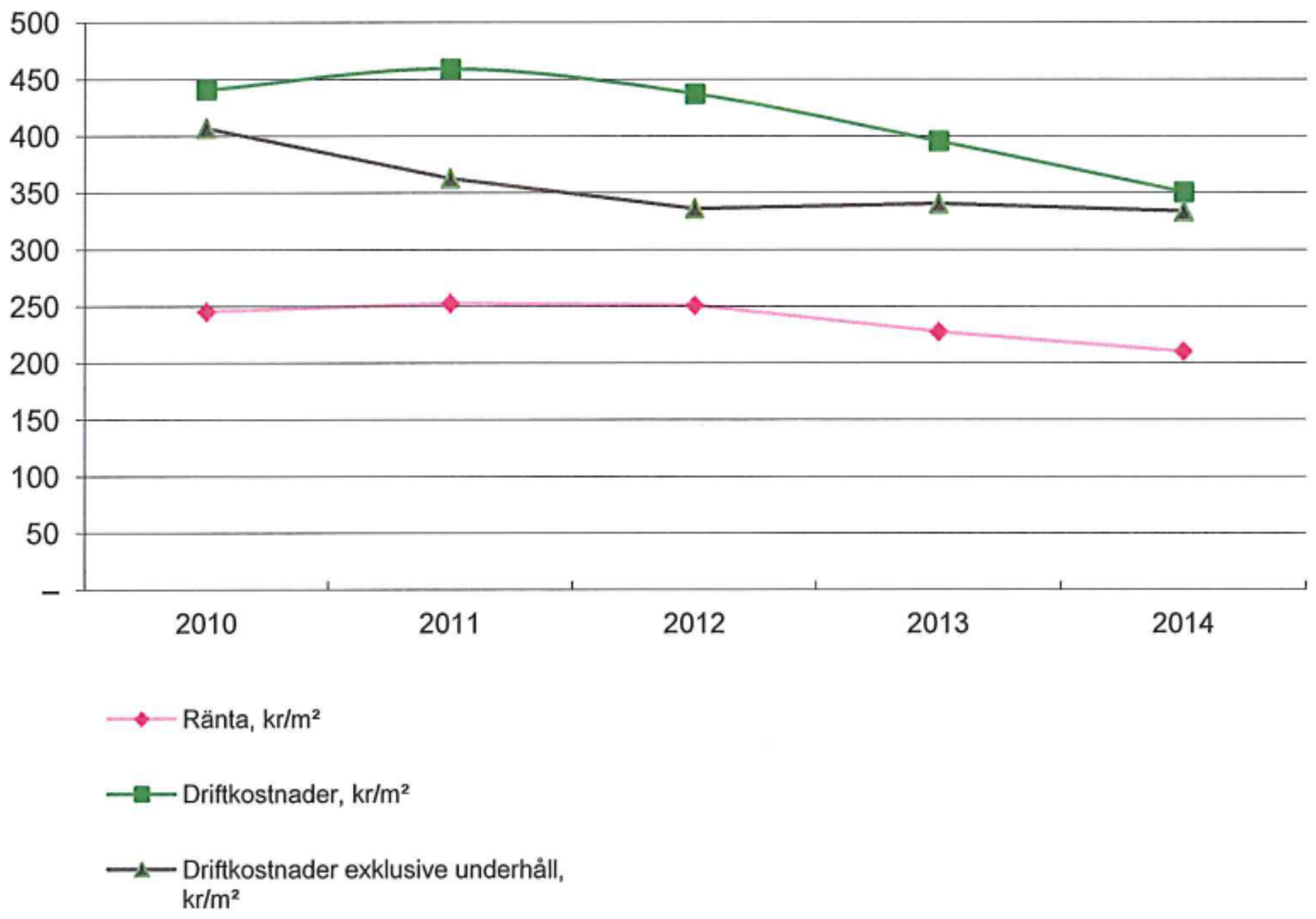
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 70 (2014-12-31)

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



allabrf.se

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgifter och hyresintäkter	3 990	3 945	3 877	3 804	3 729
Resultat efter finansiella poster,	771	472	189	38	321
Resultat före avskrivningar	1 122	823	540	389	672
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	847	548	265	139	422
Balansomslutning	34 348	33 580	33 191	33 433	34 115
Soliditet	16%	14%	13%	12%	12%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	841	841	824	808	792
Bränsletillägg, kr/m²	83	75	75	75	75
Driftkostnader, kr/m²	350	395	437	459	441
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	333	340	336	363	407
Ränta, kr/m²	210	227	251	252	245
Underhållsfond, kr/m²	259	209	197	232	268
Lån, kr/m²	6 660	6 810	6 828	6 949	7 118

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	842 414
Årets resultat före fondförändring	771 065
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-275 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 047
Summa överskott	1 408 526

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 408 526

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 626 701	3 629 098
Övriga rörelseintäkter	2	363 127	315 584
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 989 828	3 944 682
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 447 116	-1 632 121
Fastighetsadministration	4	- 465 064	- 486 284
Personalkostnader	5	- 112 078	- 86 361
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 350 965	- 350 965
Summa rörelsekostnader		-2 375 223	-2 555 730
Rörelseresultat		**1 614 605**	**1 388 952**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	23 371	22 347
Räntekostnader och liknande poster	8	- 866 911	- 938 856
Summa finansiella poster		- 843 540	- 916 509
Resultat efter finansiella poster		**771 065**	**472 443**
Årets resultat		**771 065**	**472 443**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	31 107 784	31 458 749
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	10	1 051 900	–
Summa materiella anläggningstillgångar		32 159 684	31 458 749
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		**32 171 684**	**31 470 749**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	7 450
Övriga fordringar	12	110 493	135 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	96 932	79 088
Summa kortfristiga fordringar		207 425	222 520
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	1 400 000	1 400 000
Summa kortfristiga placeringar		1 400 000	1 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		568 432	486 848
Summa kassa och bank		568 432	486 848
Summa omsättningstillgångar		**2 175 857**	**2 109 368**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 347 541**	**33 580 117**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 042 006	3 042 006
Fond för yttre underhåll		1 068 306	863 353
Summa bundet eget kapital		4 110 312	3 905 359
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		637 461	369 971
Årets resultat		771 065	472 443
Summa fritt eget kapital		1 408 526	842 414
Summa eget kapital		**5 518 838**	**4 747 773**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	27 152 838	28 123 838
Summa långfristiga skulder		27 152 838	28 123 838
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	351 500	–
Leverantörskulder		838 435	198 318
Övriga kortfristiga skulder	17	70 759	70 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	415 172	439 415
Summa kortfristiga skulder		1 675 865	708 507
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 347 541**	**33 580 117**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	31 794 000	31 794 000
Summa ställda säkerheter	**31 794 000**	**31 794 000**
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 13 714 443 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämnssom 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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.
Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader
Avskrivning sker med 335 503 kr per år, vilket motsvarar 1 % på bokfört restvärde 33 550 250 kr (2002-12-31)

Standardförbättringar (sophus)
Avskrivning sker med 11 000 kr per år som baseras på en linjär avskrivning över 20 år på nedlagda kostnader 220 200 kr.

Markanläggningar (p-platser)
Avskrivning sker med 4 462 kr per år som baseras på en linjär avskrivning över 20 år på nedlagda kostnader 89 250 kr.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	3 456 831	3 456 831
Hyror, lokaler	17 820	17 820
Hyror, garage	93 407	94 248
Hyror, p-platser	64 082	64 082
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 3 287	–
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 449	- 1 122
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 702	- 2 761
	3 626 701	3 629 098
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Bränsleavgifter, bostäder	339 240	308 400
Övernattningslägenhet	5 100	5 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	21	29
Inkassointäkter	720	1 555
Övriga rörelseintäkter	1 440	–
Försäkringsersättningar	16 606	–
	363 127	315 584

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	250 442	206 900
Underhåll	70 047	227 084
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	72 481	72 109
Försäkringspremier	46 312	44 106
Kabel- och digital-TV	84 196	83 763
Fastighetsskötsel	37 139	16 305
Trädgårdsskötsel	–	16 073
Återbäring från Riksbyggen	- 9 600	- 12 000
Städning gemensamma utrymmen	17 647	3 691
Obligatoriska besiktningar	15 937	41 183
Bevakningskostnader	27 629	26 272
Snö- och halkbekämpning	25 640	27 953
Förbrukningsmateriel	23 793	35 934
Vatten	92 803	94 801
El	235 944	288 330
Uppvärmning	358 633	362 433
Sophantering och återvinning	98 074	97 184
	1 447 116	1 632 121
Not 4 Fastighetsadministration		
Förvaltningsarvode	390 329	439 038
IT-kostnader	3 790	4 509
Juridiska kostnader	5 113	1 994
Arvode, yrkesrevisorer	16 625	10 013
Möteskostnader	7 373	5 482
Övriga förvaltningskostnader	7 785	1 800
Kreditupplysningar	1 162	1 409
Gåvor och bidrag	–	1 113
Kontorsmateriel	4 023	6 439
Telefon och porto	7 780	6 598
Konstaterade förluster hyror/avgifter	6	1
Medlems- och föreningsavgifter	3 710	3 710
Köpta tjänster	14 893	2 269
Bankkostnader	1 010	1 910
Övriga externa kostnader	1 466	–
	465 064	486 284
Not 5 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	27 192	26 400
Sammanträdesarvoden	17 956	19 760
Arvode till valberedningen	1 456	1 440
Arvode vicevärd och övriga uppdragstagare	49 293	28 233
Övriga kostnadsersättningar	1 831	–
Föreningsvald revisor	1 942	1 922
Summa	99 670	77 755
Sociala kostnader	12 408	8 606
	112 078	86 361

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	335 503	335 503
Markanläggningar, p-platser	4 462	4 462
Standardförbättringar, sophus	11 000	11 000
	350 965	350 965

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	600	528
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	20 274	20 393
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	873	–
Övriga ränteintäkter	520	442
Övriga finansiella intäkter	1 104	984
	23 371	22 347

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	866 518	938 170
Övriga räntekostnader	393	686
	866 911	938 856

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	47 083 000	47 083 000
Mark	1 145 000	1 145 000
Standardförbättringar, sophus	220 200	220 200
Markanläggning, p-platser	89 250	89 250
Summa anskaffningsvärden	48 537 450	48 537 450
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 858 081	-16 522 578
Standardförbättringar, sophus	- 176 000	- 165 000
Markanläggningar, p-platser	- 44 620	- 40 158
	-17 078 701	-16 727 736
Årets avskrivning byggnader	- 335 503	- 335 503
Årets avskrivning standardförbättringar, sophus	- 11 000	- 11 000
Årets avskrivning markanläggningar, p-platser	- 4 462	- 4 462
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 429 666	-17 078 701
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 107 784	31 458 749
Varav		
Byggnader	29 889 416	30 224 919
Mark	1 145 000	1 145 000
Standardförbättringar, sophus	33 200	44 200
Markanläggningar, p-platser	40 168	44 630
Taxeringsvärden		
bostäder	29 600 000	29 600 000
lokaler	798 000	798 000
Totalt taxeringsvärde	30 398 000	30 398 000
varav byggnader	*24 050 000*	*24 050 000*

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader, hissar	1 051 900	–
	1 051 900	–

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen 24 st á 500 kr	12 000	12 000
	12 000	12 000

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	70 846	121 154
Fastighetsavgift/skatt	24 299	–
Skattekonto	15 348	14 828
	110 493	135 982

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 988	5 301
Förutbetalda försäkringspremier	47 741	46 312
Förutbetalt förvaltningsarvode	7 813	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 110	21 049
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	511
Övriga förutbetalda driftkostnader	18 280	5 915
	96 932	79 088

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 400 000	1 400 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	500 000	1,05	2015-01-03
90 dagar	900 000	0,75	2015-02-26

	1 400 000	1 400 000

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 042 006	863 353	369 971	472 443
Disposition enl årsstämmobeslut			472 443	- 472 443
Avsättning till underhållsfond		275 000	- 275 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 70 047	70 047	
Årets resultat				771 065
Vid årets slut	3 042 006	1 068 306	637 461	771 065

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	27 504 338	28 123 838
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 351 500	–
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	27 152 838	28 123 838

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,64%	2015-09-01		8 975 000	119 500	8 855 500
STADSHYPOTEK	1,91%	2018-10-30		8 675 000		8 675 000
STADSHYPOTEK	2,78%	2017-03-30	4 225 000			4 225 000
STADSHYPOTEK	3,66%	2014-06-01	8 975 000		8 975 000	
SWEDBANK HYPOTEK	3,04%	2016-08-25	5 748 838			5 748 838
SWEDBANK HYPOTEK	3,32%	2014-10-24	9 175 000		9 175 000	
			28 123 838	**17 650 000**	**18 269 500**	**27 504 338**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 351 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 351 500 kr årligen.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	47 807	48 343
Skuld sociala avgifter och skatter	22 952	22 431
	70 759	70 774

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	1 074	–
Upplupna räntekostnader	111 864	86 722
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	1 934
Upplupna elkostnader	21 534	25 203
Upplupna vattenavgifter	8 057	7 977
Upplupna värmekostnader	50 104	39 226
Upplupna kostnader för renhållning	300	–
Upplupna revisionsarvoden	15 480	11 922
Upplupna styrelsearvoden	1 484	1 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	3 047
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	205 275	261 944
	415 172	439 415

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31

Västerås 2015-03-24

Dolwai Hellberg

Tommy Eriksson

Elisabeth Fredin Magnusson

Patrik Andersson

Maria Grandin
Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-07

Ernst & Young AB

Susann Eriksson
Auktoriserad revisor

Gunilla Karlsson
Föreningsvald revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 36, org.nr 716412-5218

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 36 för år 2014.

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 2014 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 36 för år 2014.

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 7 april 2015

Ernst & Young AB

Susann Eriksson
Auktoriserad revisor

Gunilla Karlsson
Förtroendevald revisor

allabrf.se

BRF VÄSTERÅSHUS 36

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF VÄSTERÅSHUS 36 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

Riksbyggen
Rum för hela livet