



**Riksbyggens Brf Västeråshus nr 25**  
**Org nr 778000-7279**  
**Årsredovisning**  
**1/7 2010 - 30/6 2011**

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

## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 25

**Tid: Torsdag 15 december 2011 kl 19:00**

**Lokal: Wenströmska skolan Aulan**

- 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.  
*(ordförandeuppdraget väljs på 1 år)*
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på 2 år. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Kurt Söderlund, Leif Lundin och Jörgen Malm samt styrelsesuppleant Monica Björkman.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor samt 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.
  
- 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.

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Västeråhus nr 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Kurt Söderlund	Ordförande	Stämman	2011
Leif Lundin	Vice ordförande	Stämman	2011
Eva Fredell	Sekreterare	Stämman	2012
Hans Eklundh	Ledamot	Stämman	2012
Jörgen Malm	Ledamot	Stämman	2011
Lars Johansson	Ledamot	Stämman	2012
Fredrik Brännström	Ledamot RB	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Lennart Jansson		Stämman	2012
Runar Selberg		Stämman	2012
Monica Björkman		Stämman	2011
Magnus Wahlström		Riksbyggen	
<u>Ordinarie revisorer</u>			
KPMG AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman	
Kamma Kulik	Föreningsvald revisor	Stämman	
<u>Revisorssuppleanter</u>			
Aina Lagerberg		Stämman	
<u>Valberedning</u>			
Tarja Tolvonen	Sammanställande	Stämman	
Ulla Eklund		Stämman	
<u>Studieombud</u>			
Eva Fredell	Studieorganisatör	Styrelsen	
<u>Vicevärd</u>			
Kurt Söderlund		Styrelsen	

### Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger sedan 2007-12-19 fastigheterna Smältverket 1-8 i Västerås kommun då föreningen friköpte samtliga tomträtter från Västerås kommun. På fastigheterna har det uppförts 34 st bostadshus med 425 lägenheter, en lokal med hyresrätt, fem st kvartershus, 14 garagebyggnader och tre skyddsrumbyggnader. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastigheterna är belägna på Smältverksgatan 2-160 och Dragverksgatan 1-79.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
26	96	207	96	425

### Därtill kommer:

Lokaler	Garage
1	218

Total bostadsarea: 31 630 kvm

Total lokalarea: 42 kvm

Årets taxeringsvärde 223 938 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 223 938 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

## 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 510 tkr och underhåll för 1 634 tkr. Reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan uppdaterad 2011-07-24 visar på visat på ett genomsnittligt underhållsbehov om 3 070 tkr per år för de närmaste 30 åren vilket motsvarar 97 kr/kvm och år. Avsättning för verksamhetsåret 2010/2011 sker med 3 500 tkr som motsvarar 110 kr/kvm.

## Investeringar

Större investeringar under senare år avser byte av entrépartier 2006/2007, installation av bredband 2003/2004, badrumsrenovering 2000/2001, uppförande av miljöbodar 1999/2000 samt byte av fönster, lägenhetsdörrar och målning av trapphus 2010/2011.

Större och pågående åtgärder avser utbyggnad av balkonger samt nya altaner, avtalad kostnad 25 900 000 kr. Dessa arbeten beräknas bli färdigställt innan utgången av 2011.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 november 2010. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

### Ekonomi

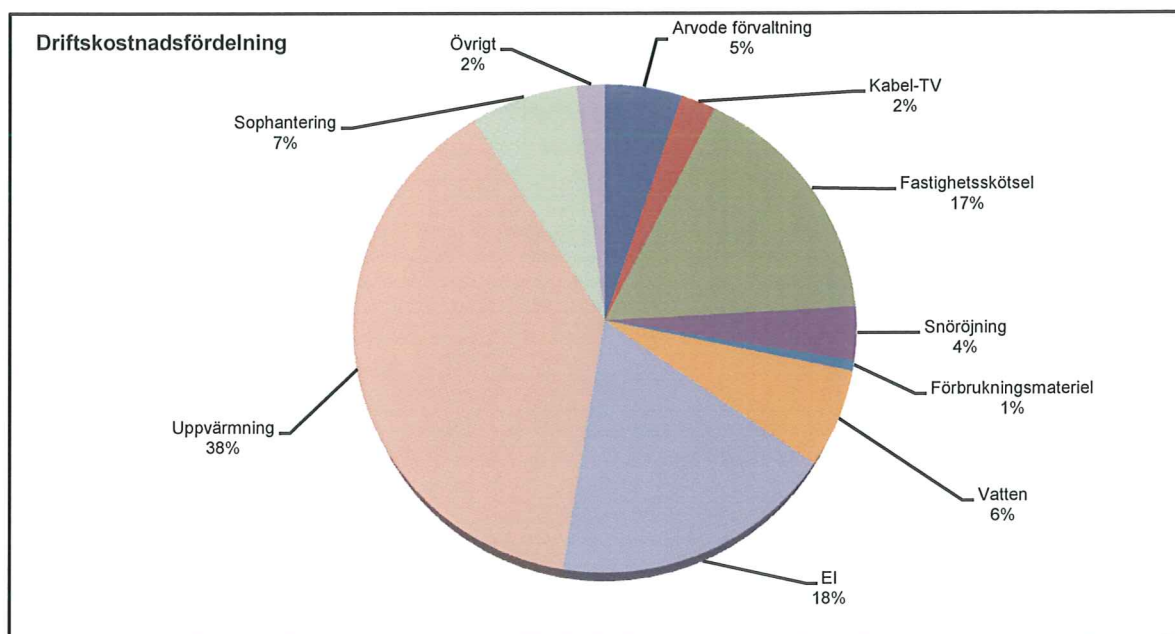
Årets resultat före fondförändring blev 1 858 tkr sämre än föregående år. Större negativa avvikelser hänförs till högre avskrivningskostnader (- 908 tkr), högre fastighetsskatt (- 309 tkr) och högre räntekostnader (- 489 tkr). Övriga större negativa avvikelser hänförs till högre kostnader för reparationer (- 317 tkr), högre advokat-/rättegångskostnader (- 229 tkr) och högre personalkostnader (- 211 tkr).

Större positiva avvikelser hänförs till höjda årsavgifter (+ 703 tkr) och lägre underhållskostnader (+ 192 tkr).

Årets resultat före fondförändring blev 6 414 tkr bättre än budgeterat resultat. Större positiva avvikelser avser lägre underhållskostnader (+ 7 659 tkr) och höjda årsavgifter (+ 653 tkr). Större negativa avvikelser avser högre räntekostnader (- 653 tkr), högre reparationskostnader (- 362 tkr), högre fastighetsskatt (- 309 tkr), högre advokat-/rättegångskostnader (- 229 tkr) och högre snö- och halkbekämpningskostnader (- 194 tkr).

### Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	21 550	20 885	19 643	18 998	19 091
Årets resultat	790	2 648	209	3 352	189
Balansomslutning	109 850	92 075	56 555	57 060	46 504
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	612	590	550	537	537
Driftskostnad, kr / kvm	360	354	323	290	303
Underhållsfond, kr / kvm	482	406	272	99	6
Lån, kr / kvm	2 089	1 145	1 164	1 185	810



### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2010 då avgifterna höjdes med 5%. Årsavgifterna uppgår efter den senaste höjningen till i genomsnitt 612 kr per kvm. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011/2012 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifter med 3% från 1 oktober 2011.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010/2011 har 33 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 41 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Warpmans AB	Fastighetsskötsel och lokalvård
Mälarenergi	Driftavtal
Cewe Instrument AB	Avtal elavläsning
Comhem AB	Kabeltv



## Förändringar i tvisten med TBO Haglinds AB

I samband med att tidigare styrelseordförande avgick i januari 2009 överlämnade denne tre stycken obetalda fakturor från TBO Haglinds AB med ett sammanlagt belopp om 1.250 tkr för tillverkade balkongplattor.

Vid styrelsens kontakter med TBO Haglinds AB framkom att de grundade sina fordringsanspråk på en beställning om sammanlagt 2.146 tkr inklusive montage och inglasningar som enbart undertecknats av en suppleant i styrelsen.

Av åberopad kontraktssumma har föreningen betalat 107 tkr för upprättande av ritningar medan 322 tkr betalats av annan part.

Styrelsen har bestridit betalningsansvar med hänvisning till att föreningens firma skall tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening. Därutöver har styrelsen anfört att det saknas styrelsebeslut om att ingå avtal om en balkongentreprenad samtidigt som det inte har utfärdats någon fullmakt till enskild styrelseledamot eller styrelsesuppleant att ingå avtal i föreningens namn.

Ärendet har nu prövats rättsligt och föreningen har 2011-04-29 av Tingsrätten fått en friande dom i den mening att något avtal inte ingåtts med TBO, att någon skadeståndsskyldighet gentemot TBO inte föreligger samt att TBO förpliktas att, om domen vinner laga kraft, ersätta föreningen för dess rättegångskostnader.

TBO Haglinds AB har emellertid överklagat domen till Svea Hovrätt. Föreningen har ännu inte fått besked om huruvida prövningstillstånd beviljats.

Stämningen mot en tidigare styrelseordförande kvarstår. Däremot har föreningen valt att inte inleda någon rättslig process mot en tidigare suppleant.



## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 468 845,43
Årets resultat före fondförändring	789 759,07
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000,00
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 072 399,00
Summa överskott	<u>1 831 003,50</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	<u>1 831 003,50</u>
----------------------------	---------------------

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-07-01 2011-06-30</i>	<i>2009-07-01 2010-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	20 381 441	19 677 979
Hyres- och avgiftsbortfall		- 6 671	- 5 567
Elavgifter		931 806	955 193
Övriga förvaltningsintäkter	2	243 130	257 260
		<u>21 549 707</u>	<u>20 884 866</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-1 071 438	- 754 087
Planerat underhåll	4	-1 072 399	-1 264 832
Fastighetsavgift/skatt	5	- 928 783	- 620 231
Driftskostnader	6	-11 406 455	-11 196 619
Övriga kostnader	7	- 335 307	- 56 376
Personalkostnader	8	- 405 227	- 194 174
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-3 395 435	-2 487 880
		<u>-18 615 043</u>	<u>-16 574 199</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 934 664</b>	<b>4 310 667</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	10	45 839	35 761
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		10 610	29 382
Räntekostnader	11	-2 208 291	-1 718 906
		<u>-2 151 842</u>	<u>-1 653 763</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>782 822</b>	<b>2 656 904</b>
Inkomstskatt		6 937	- 9 315
<b>Årets resultat</b>		<b><u>789 759</u></b>	<b><u>2 647 589</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-3 500 000	-3 500 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		1 072 399	1 264 832
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>-2 427 601</u>	<u>-2 235 168</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		-1 637 842	412 421

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	12	75 840 625	46 336 060
Pågående byggnation och förskott	13	24 176 900	35 471 900
		<u>100 017 525</u>	<u>81 807 960</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	212 500	212 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>100 230 025</b>	<b>82 020 460</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		25 924	14 981
Kundfordringar		213	0
Skattefordringar		1 872 153	2 137 097
Övriga fordringar	15	1 051 612	899 062
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	270 913	201 866
		<u>3 220 814</u>	<u>3 253 006</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Handkassa		3 000	6 000
Medel på RB's avr.konto med Swedbank	17	6 396 274	6 795 679
		<u>6 399 274</u>	<u>6 801 679</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 620 088</b>	<b>10 054 686</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>109 850 113</b>	<b>92 075 145</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-06-30	2010-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		720 445	720 445
Underhållsfond		15 278 376	12 850 775
		<u>15 998 821</u>	<u>13 571 220</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 468 845	3 056 424
Årets resultat		789 759	2 647 589
Avsättning till underhållsfond		-3 500 000	-3 500 000
lanspråktagande av underhållsfond		1 072 399	1 264 832
		<u>1 831 004</u>	<u>3 468 845</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 829 825</b>	<b>17 040 066</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	19	65 277 338	35 640 505
Byggnadskreditiv	20	19 405 000	33 900 000
		<u>84 682 338</u>	<u>69 540 505</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		896 636	618 106
Leverantörsskulder		3 585 401	2 246 615
Medlemmarnas reparationsfond		173 817	195 645
Övriga skulder, kortfristiga	21	39 228	4 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 642 868	2 429 584
		<u>7 337 950</u>	<u>5 494 575</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>92 020 288</b>	<b>75 035 080</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>109 850 113</b>	<b>92 075 145</b>

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 100 493 100 100 493 100

### Ansvarsförbindelser

Inga Inga

## **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

### **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.

### **Inkomstskatt**

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens ( tidigare Regeringsrätten ) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 0 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

### **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.

### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Fordringar**

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

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

**Följande avskrivningstider tillämpas**

Byggnader inklusive bostadslånepost

Avskrivning sker med 4% på bokfört restvärde om 34 682 025 kr per 1997-06-30 (År 14)

Miljöbodar

Avskrivning sker med 4% på anskaffningsvärdet om 1 899 348 kr (År 12)

Ombyggnad badrum

Avskrivning sker med 4% på anskaffningsvärdet om 12 754 633 kr (År 11)

Bredband

Avskrivning sker med 10% på anskaffningsvärdet om 2 218 789 kr (År 8)

Entrépartier

Avskrivning sker med 5% på anskaffningsvärdet om 5 600 000 kr (År 5)

Fönster

Avskrivning sker med 534 625 kr per år. Avskrivningstid 40 år. (År 1)

Lägenhetsdörrar

Avskrivning sker med 287 875 kr per år. Avskrivningstid 40 år. (År 1)

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-06-30	2010-06-30
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	19 367 545	18 667 694
Hyror, lokaler	38 721	42 507
Hyror, garage	948 408	941 378
Hyror, p-platser	26 768	26 400
	<hr/>	<hr/>
	20 381 441	19 677 979

<b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Kabel-tv-avgifter	238 542	238 854
Fakturerade kostnader	4 588	1 157
Gemensamhetslokal, tvättstuga, bastu och övriga ersättningar	0	17 250
	<hr/>	<hr/>
	243 130	257 260

<b>Not 3 Reparationer</b>		
Bostäder	854	0
Vattenskador	2 850	0
Lokaler <sup>(1)</sup>	392 881	48 129
Tvättstugor	9 586	0
Gemensamma utrymmen <sup>(2)</sup>	204 927	91 360
Installationer <sup>(3)</sup>	207 404	168 897
Vatten/Avlopp	69 081	0
Värme	32 485	0
Huskropp	31 439	182 502
Gårdar och grönanläggningar	87 639	247 306
Garage och parkeringsplatser	13 542	13 056
Övriga reparationer	0	2 837
Självrisk	18 750	0
	<hr/>	<hr/>
	1 071 438	754 087

(1 Vattenläcka, fuktskadad fasad, fuktskadad festlokal

(2 Vattenskada, klottersanering

(3 Reparationer tvättstuga, badrum, datorsystem mm.

<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Låssystem och anslagstavlor	351 595	60 398
Tvättstugor	29 051	0
Ombyggnad tvättstugor	0	856 574
Installationer <sup>(1)</sup>	256 385	137 448
Värme	51 660	0
Huskroppar	0	86 911
Gårdar och grönanläggningar <sup>(2)</sup>	383 708	123 501
	<hr/>	<hr/>
	1 072 399	1 264 832

(1 Vattenskada, spolning, urbildning betonggolv och låscylindrar.

(2 Påfyllning bärlager, planteringar och bortgrävning buskar.

d



2011-06-30 2010-06-30

**Not 5 Fastighetsavgift/skatt**

Fastighetsskatt

928 783 620 231

928 783 620 231

Årets redovisade kostnad för fastighetsavgift och fastighetsskatt avser 18 månader. Redovisningen är en anpassning till lagen om kommunal fastighetsavgift. Anpassningen innebär inte att kostnaden ökat utan endast att tidpunkten när kostnaden redovisas har ändrats.

**Not 6 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring

273 629 225 552

Arvode förvaltning

568 395 438 963

Kabel-TV

257 342 243 016

IT-kostnader

52 142 8 298

Juridiska kostnader

620 1 054

Revisionsarvode, externt

19 000 47 250

Möteskostnader

1 440 0

Övriga förvaltningskostnader

900 900

Fastighetsskötsel

1 861 846 2 135 802

Återbäring från Riksbyggen

- 7 400 - 9 800

Systematiskt brandskyddsarbete

0 8 799

Extra städning

48 800 4 025

Bevakningskostnader

47 347 8 906

Snöröjning

394 398 462 417

Ersättningar till hyresgäster

3 982 0

Skötsel och drift utöver avtal

33 959 0

Förbrukningsmateriel

76 192 67 712

Vatten

719 025 671 942

El

1 978 444 1 842 652

Uppvärmning

4 283 902 4 102 516

Sopphantering

792 493 936 615

11 406 455 11 196 619

**Not 7 Övriga kostnader**

Lokalkostnader

0 1 440

Annonsering

750 0

Kreditupplysningar

10 075 4 500

Representation

4 258 0

Kontorsmateriel

18 606 13 280

Telefon och porto

16 014 12 272

Konstaterade förluster hyror/avgifter

588 35

Tidskrifter och facklitteratur

700 700

Medlems- och föreningsavgifter

29 750 14 875

Köpta tjänster

15 313 0

Bankkostnader

785 - 1 070

Advokat och rättegångskostnader

238 468 9 450

Övriga externa kostnader

0 894

335 307 56 376

2011-06-30      2010-06-30

**Not 8 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	220 099	107 166
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 720	6 708
Övriga kostnadsersättningar	6 711	0
Arvode vicevärd	33 325	26 400
Föreningsvald revisor	4 223	4 100
Ersättning till medlemmar för utfört arbete	64 104	18 610
Utbildning, förtroendevalda	0	3 500
Övriga personalkostnader	0	2 000
Summa	333 182	168 484
Sociala kostnader	72 045	25 690
	405 227	194 174

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader och bostadslånepost	1 485 055	1 400 000
Badrum	510 100	510 100
Miljöbodar	75 900	75 900
Bredband	221 880	221 880
Entrépartier	280 000	280 000
Fönster	534 625	0
Lägenhetsdörrar	287 875	0
	3 395 435	2 487 880

**Not 10 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	4 791	5 774
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	0	2 400
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 697	3 230
Övriga ränteintäkter	16 465	344
Utdelning andelar Riksbyggen 10,2 % (föregående år 11,3 %)	21 887	24 013
	45 839	35 761

**Not 11 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	2 206 466	1 707 961
Övriga räntekostnader	1 756	10 945
Övriga finansiella kostnader	69	0
	2 208 291	1 718 906

	2011-06-30	2010-06-30
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	37 535 750	37 535 750
Bostadslånepost	1 481 687	1 481 687
Mark	15 990 325	15 990 325
Entrépartier	5 600 000	5 600 000
Bredband	2 218 789	2 218 789
Badrum och miljöbodan	14 653 981	14 653 981
	<hr/>	<hr/>
	77 480 532	77 480 532
Årets anskaffningar		
Fönster och lägenhetsdörrar	32 900 000	0
	<hr/>	<hr/>
	32 900 000	0
Utrangeringar byggnader (fönster och dörrar)	-1 546 473	0
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>108 834 059</b>	<b>77 480 532</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader och bostadslånepost	-22 535 412	-21 135 412
Bredband	-1 553 160	-1 331 280
Badrum och miljöbodan	-5 935 900	-5 349 900
Entrépartier	-1 120 000	- 840 000
	<hr/>	<hr/>
	-31 144 472	-28 656 592
Utrangeringar (fönster och dörrar)	1 546 473	0
Årets avskrivning byggnader och bostadslånepost	-1 485 055	-1 400 000
Årets avskrivning bredband	- 221 880	- 221 880
Årets avskrivning badrum och miljöbodan	- 586 000	- 586 000
Årets avskrivning entrépartier	- 280 000	- 280 000
Årets avskrivning fönster och lägenhetsdörrar	- 822 500	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-32 993 434</b>	<b>-31 144 472</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>75 840 625</b>	<b>46 336 060</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader och bostadslånepost	14 996 970	16 482 025
Mark	15 990 325	15 990 325
Bredband	443 749	665 629
Badrum	7 143 533	7 653 633
Miljöbodan	988 548	1 064 448
Entrépartier	4 200 000	4 480 000
Fönster	20 850 375	0
Lägenhetsdörrar	11 227 125	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	217 000 000	217 000 000
lokaler	6 938 000	6 938 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>223 938 000</b>	<b>223 938 000</b>
<i>varav byggnader</i>	166 073 000	166 073 000

2011-06-30      2010-06-30

**Not 13 Pågående byggnation och förskott**

Pågående byggnation och förskott <sup>1)</sup>

24 176 900	35 471 900
<u>24 176 900</u>	<u>35 471 900</u>

1) I Beloppet ingår fakturor från TBO Haglinds AB med 1 571 900 kr, som föreningen bestrider och ej heller har betalt. Föreningen har fått en friande dom, men TBO har överklagat.

**Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav**

Andelar i Intresseföreningen 425 st á 500 kr

212 500	212 500
<u>212 500</u>	<u>212 500</u>

**Not 15 Övriga fordringar**

Skattekonto

952 276	873 562
---------	---------

Fordran avseende utlägg för pantbrevskostnad

25 500	25 500
--------	--------

Fordran på RB Bostad gällande räntekostnader

73 836	0
--------	---

<u>1 051 612</u>	<u>899 062</u>
------------------	----------------

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald renhållning

18 630	0
--------	---

Förutbetald kabel-tv-avgift

65 496	60 754
--------	--------

Periodiserade kostnader månadsrapporter

0	1 046
---	-------

Upplupna ränteintäkter

21 250	24 013
--------	--------

Upplupna räntebidrag

0	1 609
---	-------

Fastighetsförsäkring

150 662	114 444
---------	---------

Förutbetalda medlemsavgifter till Intresseföreningen

14 875	0
--------	---

<u>270 913</u>	<u>201 866</u>
----------------	----------------

**Not 17 Medel på RB's avr.konto med Swedbank**

Avräkning med Swedbank

6 396 274	6 795 679
<u>6 396 274</u>	<u>6 795 679</u>

**Not 18 Eget kapital**

**Bundet**

**Bundet**

**Fritt**

**Vid årets början**

*Insatser*

*Underhålls*

*Resultat*

**720 445**

**12 850 775**

**3 468 845**

Förändring av underhållsfond

-2 427 601

Avsättning till underhållsfond

3 500 000

Uttag ur underhållsfond

-1 072 399

Årets resultat

789 759

**Vid årets slut**

**720 445**

**15 278 376**

**1 831 004**

2011-06-30      2010-06-30

**Not 19 Fastighetslån**

Fastighetslån	66 173 974	36 258 611
Avgår nästa års amortering	- 896 636	- 618 106
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>65 277 338</b>	<b>35 640 505</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya & omsatta lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	4,41	2014-02-12		15 300 000	38 250	15 261 750
SBAB	4,01	2013-02-12		15 300 000	38 250	15 261 750
Stadshypotek	3,28	2011-08-01	2 172 160		60 000	2 112 160
Stadshypotek	3,28	2011-08-01	2 061 440		60 000	2 001 440
Stadshypotek	4,70	2015-04-30	2 507 644		25 852	2 481 792
Stadshypotek	4,32	2016-06-01	2 068 920		114 940	1 953 980
Stadshypotek	3,40	2011-08-02	1 334 052		93 384	1 240 668
Stadshypotek	4,32	2016-06-01		2 685 000		2 685 000
Swedbank Hypotek	3,74	2013-06-10	1 815 700		19 000	1 796 700
Swedbank Hypotek	4,45	2018-06-25	3 855 276		42 544	3 812 732
Swedbank Hypotek	3,84	2018-06-25	3 103 419		12 417	3 091 002
Swedbank Hypotek	3,84	Omsatt	2 715 000	-2 685 000	30 000	
Swedbank Hypotek	5,06	2011-10-25	7 312 500		75 000	7 237 500
Swedbank Hypotek	5,22	2015-10-26	7 312 500		75 000	7 237 500
			<b>36 258 611</b>	<b>30 600 000</b>	<b>684 637</b>	<b>66 173 974</b>

**Not 20 Byggnadskreditiv**

Pågående projekt	19 405 000	33 900 000
	19 405 000	33 900 000

Beviljad limit: 60 000 000 kr

**Not 21 Övriga skulder, kortfristiga**


Övriga skulder för utlägg	3 358	0
Skuld sociala avgifter och skatter	31 251	1 183
Avräkning HUS	0	3 442
Övriga kortfristiga skulder	4 619	0
	39 228	4 625

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

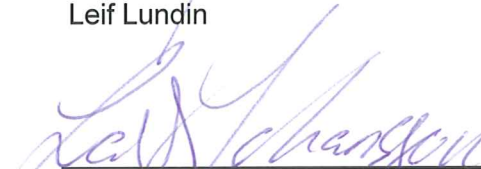
Upplupna sociala avgifter	40 386	31 900
Upplupna räntekostnader	408 405	179 768
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 720	187 858
Upplupna elkostnader	122 082	117 070
Upplupna vattenavgifter	58 016	58 080
Upplupna värmekostnader	180 756	176 631
Upplupna kostnader för renhållning	18 485	150 941
Upplupna revisionsarvoden	15 973	15 350
Upplupna styrelsearvoden	134 582	127 780
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 380	26 442
Förutbetalda hyror och avgifter	1 599 083	1 357 764
	2 642 868	2 429 584

Västerås 2011 - 11-14

  
Kurt Söderlund

  
Leif Lundin

  
Eva Fredell

  
Lars Johansson


  
Hans Eklundh


  
Jörgen Malm

  
Fredrik Brännström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 december 2011

KPMG AB

  
Folke Anell  
Auktoriserad revisor

  
Kamma Kulik  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 25

Org nr 778000-7279

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 25 för räkenskapsåret 2010-07-01--2011-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 9 december 2011

KPMG AB

Kamma Kulik



Folke Anell  
Auktoriserad revisor