

Årsredovisning

Riksbyggens Brf
Västeråshus nr 25
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 778000-7279

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



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 25

Tid: Onsdag 27 november 2013 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 suppleanterna Hassan Mahdi, Janeth Green och Ornela Brkic.
- 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.
 - 1) Motion angående snöräcken
- 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.

Bilaga 1

rita Wendelin <rita.wendelin@hotmail.com>

24 april 2013 17:39

To: styrelsen@vhus25.se

Motion

MOTION till nästa föreningsstämma

Vi som bor på nedre våningen har
önskemål om snöräcken på taken
åtminstone på balkongerna.

Detta borde åtgärdas före nästa
vinter med tanke på vad snö och
iskocklor ställer till med.

Själva är vi drabbade med ett flertal
läckage.

Hälsn.
Rita Wendelin
Smältverksgatan 12

Kan jag få en bekräftelse på att
ni mottagit detta mail?

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 25 får
härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Kurt Söderlund	Ordförande	Stämman	2013
Leif Lundin	Vice ordförande	Stämman	2013
Eva Fredell	Sekreterare	Stämman	2014
Hans Eklundh	Ledamot	Stämman	2014
Jörgen Malm	Ledamot	Stämman	2013
Lars Johansson	Ledamot	Stämman	2014
Fredrik Brännström	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Hassan Mahdi		Stämman	2013
Janeth Green		Stämman	2013
Ornela Brkic		Stämman	2013
Carina Andersson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Kamma Kulik	Föreningsvald revisor	Stämman	
Ernst & Young	Registrerat revisionsbolag	Stämman	
Revisorssuppleant			
Anna-Maria Eugenio		Stämman	
Valberedning			
Tarja Tolvonen	Sammanställande	Stämman	
Ulla Eklundh		Stämman	
Studieorganisatör			
Eva Fredell		Styrelsen	
Vicevärd			
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 426 lägenheter, en lokal med hyresrätt, fem stycken kvartershus, 14 garagebyggnader och tre skyddsrumbyggnader. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastigheterna är belägna på Smältverksgatan 2-160 och Dragverksagatan 1-79.

afs

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
27	96	207	96	426

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	215

Total bostadsarea:	31 670 kvm
Total lokalarea:	42 kvm

Årets taxeringsvärde	197 264 000 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. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 433 tkr och planerat underhåll för 2 396 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterad 2013-03-19 visar på ett genomsnittligt underhållsbehov om 2 500 tkr per år för de närmaste 30 åren vilket motsvarar 81 kr/kvm och år. Avsättning för verksamhetsåret 2012/2013 sker med 2 500 tkr.

Investeringar	År
Byte av entrépartier	2006/2007
Installation av bredband	2003/2004
Badrumsrenovering	2000/2001
Uppförande av miljöbodar	1999/2000
Byte av fönster, lägenhetsdörrar och målning trapphus	2010/2011
Utbyggnad av balkonger och nya altaner	2011/2012

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 28 november 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 517 (2013-06-30)

Ekonomi

Årets resultat före fondförändring blev 297 tkr sämre än föregående år. Större negativa avvikelser hänförs till lägre förvaltningsintäkter (207 tkr), högre kostnader för underhåll (396 tkr), snö- och halkbekämpning (125 tkr), vatten (275 tkr), uppvärmning (279 tkr) samt räntekostnader (107 tkr). Större positiva avvikelser hänförs till höjda årsavgifter (691 tkr), lägre kostnader för reparationer (144 tkr), fastighetsskatt/avgift (73 tkr) samt fastighetsskötsel (96 tkr).

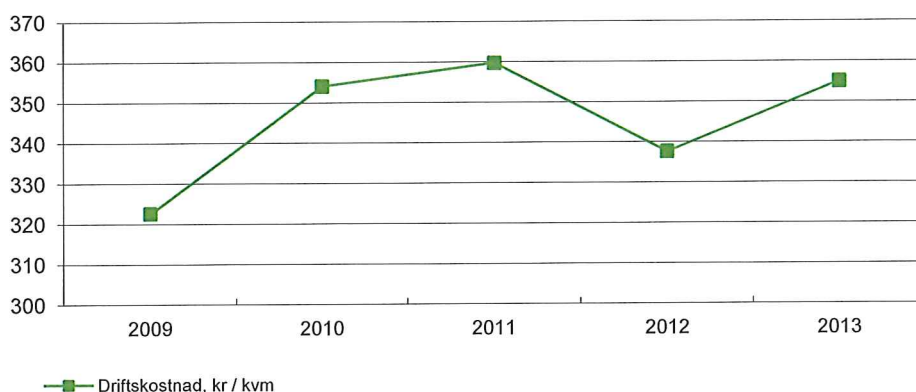


Årets resultat före fondförändring blev 72 tkr bättre än budgeterat resultat. Större positiva avvikelser avser högre intäkter för årsavgifter (536 tkr), lägre kostnader för reparationer (697 tkr), renhållning (124 tkr), fastighetsskatt/avgift (74 tkr), avskrivningar (100 tkr) samt räntekostnader (123 tkr). Större negativa avvikelser avser högre kostnader för underhåll (1 247 tkr), vatten (202 tkr), el (83 tkr) samt uppvärmning (140 tkr).

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	23 030	22 534	21 550	20 885	19 643
Årets resultat	649	946	790	2 648	209
Balansomslutning	109 564	110 305	109 850	92 075	56 555
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	655	634	612	590	550
Driftskostnad, kr / kvm	355	338	360	354	323
Underhållsfond, kr / kvm	501	498	482	406	272
Lån, kr / kvm	2 716	2 746	2 089	1 145	1 164

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2012 då avgifterna höjdes med 3,5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning på 2% ifrån 2014-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 655 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 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

dfs

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 277 051,14
Årets resultat före fondförändring	648 803,36
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000,00
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 395 951,00
Summa överskott	<u>2 821 805,50</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 821 805,50
----------------------------	--------------

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

ORS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	21 803 874	21 103 949
Hyres- och avgiftsbortfall		- 4 263	- 10 818
Övriga avgifter		915 251	918 911
Övriga förvaltningsintäkter	2	315 061	522 112
		<u>23 029 924</u>	<u>22 534 155</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 432 803	- 576 506
Planerat underhåll	4	-2 395 951	-2 000 435
Fastighetsavgift/skatt	5	- 576 890	- 649 505
Driftkostnader	6	-11 256 684	-10 705 185
Övriga kostnader	7	- 132 990	- 93 554
Personalkostnader	8	- 281 711	- 281 678
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-3 940 800	-3 972 939
		<u>-19 017 829</u>	<u>-18 279 802</u>
Rörelseresultat		4 012 094	4 254 354
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	106 841	57 904
Räntekostnader och liknande poster	11	-3 469 958	-3 361 065
		<u>-3 363 117</u>	<u>-3 303 161</u>
Resultat efter finansiella poster		648 977	951 193
Inkomstskatt		- 174	- 5 580
Årets resultat		648 803	945 613
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 395 951	2 000 435
Resultat efter fondförändring		544 754	446 048

dfb

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	94 437 431	98 370 056
Inventarier	13	16 351	0
		<u>94 453 782</u>	<u>98 370 056</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	212 500	212 500
Summa anläggningstillgångar		94 666 282	98 582 556
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		30 655	5 632
Kundfordringar		3 069	6 505
Skattefordringar		1 435 357	1 500 826
Övriga fordringar	15	1 009 610	995 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	266 762	249 408
		<u>2 745 453</u>	<u>2 757 747</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	5 500 000	1 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		3 000	0
Avräkning med Swedbank		6 648 867	7 964 809
		<u>6 651 867</u>	<u>7 964 809</u>
Summa omsättningstillgångar		14 897 320	11 722 556
SUMMA TILLGÅNGAR		109 563 602	110 305 112

OKS

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		721 543	721 543
Upplåtelseavgifter		123 902	123 902
Underhållsfond		15 881 990	15 777 941
		<u>16 727 435</u>	<u>16 623 386</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 277 051	1 831 004
Årets resultat		648 803	945 613
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 395 951	2 000 435
		<u>2 821 806</u>	<u>2 277 051</u>
Summa eget kapital		19 549 241	18 900 438
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	85 157 945	86 139 159
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	957 082	955 772
Leverantörsskulder		1 724 041	1 364 620
Skatteskulder		0	5 580
Medlemmarnas reparationsfonder		143 561	161 463
Övriga kortfristiga skulder	20	6 896	2 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 024 837	2 775 454
		<u>4 856 417</u>	<u>5 265 516</u>
Summa skulder		90 014 362	91 404 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		109 563 602	110 305 112
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		100 493 100	100 493 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

DRS

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.

"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

dfS

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

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader inklusive bostadslånepost

Avskrivning sker med 10% på bokfört restvärde om 13 596 970 kr per 2012-06-30 (år 1)

Miljöbodar

Avskrivning sker med 4% på anskaffningsvärdet om 1 899 348 kr (år 14)

Ombyggnad badrum

Avskrivning sker med 4% på anskaffningsvärdet om 12 754 633 kr (år 13)

Bredband

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

Entrépartier

Avskrivning sker med 5% på anskaffningsvärdet om 5 600 000 kr (år 7)

Fönster

Avskrivning sker med 2,50% på anskaffningsvärdet 21 385 000 kr (år 3)

Lägenhetsdörrar

Avskrivning sker med 2,5% på anskaffningsvärdet 11 515 000 kr (år 3)

Balkonger och altaner

Avskrivning sker med 2,5% på anskaffningsvärdet 26 502 370 kr (år 2)

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	20 755 537	20 064 596
Hyror, lokaler	40 082	39 506
Hyror, garage	979 726	972 147
Hyror, p-platser	28 530	27 700
	<u>21 803 874</u>	<u>21 103 949</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	265 443	244 367
Fakturerade kostnader	0	- 23
Återvunna fordringar	9	0
Övriga ersättningar	41 026	18 414
Inbetalning från advokat gällande tvist med TBO	0	254 269
Inkassointäkter	8 583	5 085
	<u>315 061</u>	<u>522 112</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	20 752	13 822
Vattenskador	96 521	173 480
Tvättstugor	8 571	14 811
Gemensamma utrymmen	28 463	89 045
Installationer	49 283	12 351
Vatten/Avlopp	44 405	69 109
Värme	41 486	41 956
Ventilation	29 425	30 793
Huskropp	18 331	11 389
Gårdar och grönanläggningar	78 633	95 671
Garage och parkeringsplatser	16 934	24 079
	<u>432 803</u>	<u>576 506</u>

ors

	2013-06-30	2012-06-30
Not 4 Planerat underhåll		
Festlokal (skyddsrum)	32 594	691 654
Installationer	168 000	67 375
VA/Sanitet	45 306	29 273
Värme	2 115 625	217 813
Ventilation	34 426	77 500
Lekplatsbyggnation	0	916 820
	<u>2 395 951</u>	<u>2 000 435</u>
Not 5 Fastighetsavgift/skatt		
Fastighetsskatt	576 890	649 505
	<u>576 890</u>	<u>649 505</u>
Not 6 Driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	335 601	316 389
Arvode förvaltning	606 132	562 326
Kabel-TV	270 770	264 412
IT-kostnader	25 906	35 060
Juridiska kostnader	15 075	11 454
Revisionsarvode, externt	8 250	18 000
Möteskostnader	5 743	2 935
Övriga förvaltningskostnader	900	0
Fastighetsskötsel	1 853 527	1 949 687
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 4 900	- 6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	12 719	0
Extra städning	2 200	638
Sotning	1 238	0
Bevakningskostnader	8 736	32 519
Snöröjning	187 219	61 991
Förbrukningsmateriel	73 802	81 204
Fordons- och maskinkostnader	400	0
Vatten	984 756	710 170
El	1 795 203	1 810 221
Uppvärmning	4 487 081	4 207 893
Sophantering	586 325	646 487
	<u>11 256 684</u>	<u>10 705 185</u>
Not 7 Övriga kostnader		
Annonsering	0	700
Kreditupplysningar	7 245	9 494
Representation	5 356	250
Kontorsmateriel	35 538	26 421
Telefon och porto	6 483	13 340
Konstaterade förluster hyror/avgifter	6 935	25
Tidskrifter och facklitteratur	426	0
Medlems- och föreningsavgifter	29 785	29 750
Köpta tjänster	38 822	983
Bankkostnader	2 400	1 595
Advokat och rättegångskostnader	0	10 125
Övriga externa kostnader	0	871
	<u>132 990</u>	<u>93 554</u>

df3

2013-06-30 2012-06-30

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Ersättningar till medlemmar för utfört arbete	29 728	42 245
Styrelsearvode	166 924	164 734
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 372	4 244
Övriga kostnadsersättningar	900	500
Arvode vicevärd	31 824	31 439
Föreningsvald revisor	4 481	4 350
Utbildning, förtroendevalda	0	928
Summa	238 229	248 440
Sociala kostnader	43 482	33 238
	281 711	281 678

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader och bostadslånepost	1 359 697	1 400 000
Badrum	510 000	510 100
Miljöbod	76 000	75 900
Bredband	221 869	221 880
Entrépartier	280 000	280 000
Fönster	534 625	534 625
Lägenhetsdörrar	287 875	287 875
Balkonger och altaner	662 559	662 559
Inventarier	8 175	0
	3 940 800	3 972 939

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	7 456	6 307
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	66 203	11 666
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 523	1 081
Övriga ränteintäkter	14 234	17 600
Utdelning andelar Riksbyggen 8,2% (föregående år 10%)	17 425	21 250
	106 841	57 904

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	3 464 172	3 357 608
Övriga räntekostnader	5 657	2 395
Övriga finansiella kostnader	129	1 062
	3 469 958	3 361 065

af3

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	35 989 277	35 989 277
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 miljöbodar	14 653 981	14 653 981
Fönster och lägenhetsdörrar	32 900 000	32 900 000
Balkonger och altaner	26 502 370	0
	<u>135 336 429</u>	<u>108 834 059</u>

Årets anskaffningar

Balkonger och altaner	0	26 502 370
	<u>0</u>	<u>26 502 370</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>135 336 429</u>	<u>135 336 429</u>
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader och bostadslånepost	-23 873 994	-22 473 994
Entrépartier	-1 680 000	-1 400 000
Bredband	-1 996 920	-1 775 040
Badrum och miljöbodar	-7 107 900	-6 521 900
Fönster och lägenhetsdörrar	-1 645 000	- 822 500
Balkonger och altaner	- 662 559	0
	<u>-36 966 373</u>	<u>-32 993 434</u>

Årets avskrivning byggnader och bostadslånepost

	-1 359 697	-1 400 000
--	------------	------------

Årets avskrivning entrépartier

	- 280 000	- 280 000
--	-----------	-----------

Årets avskrivning bredband

	- 221 869	- 221 880
--	-----------	-----------

Årets avskrivning badrum och miljöbodar

	- 586 000	- 586 000
--	-----------	-----------

Årets avskrivning fönster och lägenhetsdörrar

	- 822 500	- 822 500
--	-----------	-----------

Årets avskrivning balkonger och altaner

	- 662 559	- 662 559
--	-----------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-40 898 998</u>	<u>-36 966 373</u>
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>94 437 431</u>	<u>98 370 056</u>
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader och bostadslånepost	12 237 273	13 596 970
Mark	15 990 325	15 990 325
Entrépartier	3 640 000	3 920 000
Bredband	0	221 869
Badrum	6 123 333	6 633 433
Miljöbodar	836 748	912 648
Fönster	19 781 125	20 315 750
Lägenhetsdörrar	10 651 375	10 939 250
Balkonger och altaner	25 177 252	25 839 811

Taxeringsvärden

bostäder

	191 000 000	217 000 000
--	-------------	-------------

lokaler

	<u>6 264 000</u>	<u>6 938 000</u>
--	------------------	------------------

Totalt taxeringsvärde

	<u>197 264 000</u>	<u>223 938 000</u>
--	--------------------	--------------------

varav byggnader

	<u>147 781 000</u>	<u>166 073 000</u>
--	--------------------	--------------------

OFS

2013-06-30 2012-06-30

Not 13 Inventarier

Anskaffningsvärden		
Årets anskaffningar		
Dator	24 526	0
Summa anskaffningsvärden	24 526	0
Årets avskrivningar		
Dator	- 8 175	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 8 175	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 351	0

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Intresseföreningen 425 st á 500 kr	212 500	212 500
	212 500	212 500

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	984 110	969 876
Fordran avseende utlägg för pantbrevskostnad	25 500	25 500
	1 009 610	995 376

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 667	1 600
Förutbetalda försäkringspremier	169 874	165 728
Förutbetalda kabel-tv-avgift	68 675	66 710
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	4 098	496
Övriga förutbetalda kostnader	3 538	0
Förutbetalda medlemsavgifter till Intresseföreningen	14 910	14 875
	266 762	249 408

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 500 000	1 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 000 000	2,00	2013-07-20
30 dagar	2 000 000	2,00	2013-07-24
90 dagar	1 500 000	2,20	2013-08-22

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och upp.avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	845 445	15 777 941	1 331 439	945 613
Disposition enl årsstämmobeslut			945 613	- 945 613
Avsättning till underhållsfond		2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 395 951	2 395 951	
Årets resultat				648 803
Vid årets slut	845 445	15 881 990	2 173 002	648 803

OKS

Not 19 Fastighetslån**2013-06-30 2012-06-30**

Fastighetslån	86 115 027	87 094 931
Avgår nästa års amortering	- 957 082	- 955 772
Skuld vid årets slut	85 157 945	86 139 159

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatta lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,41%	2020-04-20	0	7 478 000	0	7 478 000
SBAB	3,41%	2022-04-20	0	7 630 750	153 000	7 477 750
SBAB	4,01%	2013-02-12	15 108 750	-15 108 750	0	0
SBAB	3,81%	2017-01-27	10 887 500		62 500	10 825 000
SBAB	3,81%	2017-01-27	10 892 500		62 500	10 830 000
SBAB	4,41%	2014-02-12	15 108 750		153 000	14 955 750
STADSHYPOTEK	2,50%	90 dagar	1 147 284		93 384	1 053 900
STADSHYPOTEK	2,50%	90 dagar	1 941 396		60 044	1 881 352
STADSHYPOTEK	2,50%	90 dagar	2 048 796		63 364	1 985 432
STADSHYPOTEK	4,32%	2016-06-01	1 875 820		78 160	1 797 660
STADSHYPOTEK	4,32%	2016-06-01	2 685 000		0	2 685 000
STADSHYPOTEK	4,70%	2015-04-30	2 455 940		25 852	2 430 088
SWEDBANK HYPOTEK	2,69%	90 dagar	3 070 307		16 556	3 053 751
SWEDBANK HYPOTEK	2,67%	90 dagar	1 777 700		19 000	1 758 700
SWEDBANK HYPOTEK	3,98%	2017-09-25	7 162 500		75 000	7 087 500
SWEDBANK HYPOTEK	4,45%	2018-06-25	3 770 188		42 544	3 727 644
SWEDBANK HYPOTEK	5,22%	2015-10-26	7 162 500		75 000	7 087 500
			87 094 931	0	979 904	86 115 027

Av den långfristiga skulden förfaller 3 825 429 kr (föregående år 3 839 189 kr) till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 81 332 516 kr (föregående år 82 299 970 kr) förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	1 065	2 627
Avräkningsskuld till medlem	5 831	0
	6 896	2 627

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

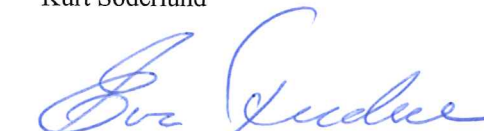
Upplupna sociala avgifter	13 553	14 527
Upplupna räntekostnader	323 254	595 864
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 296	2 503
Upplupna elkostnader	0	121 599
Upplupna vattenavgifter	0	58 448
Upplupna värmekostnader	0	226 481
Upplupna kostnader för renhållning	1 487	123 515
Upplupna revisionsarvoden	16 481	19 350
Upplupna styrelsearvoden	64 704	62 827
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 603 062	1 550 340
	2 024 837	2 775 454

OKS

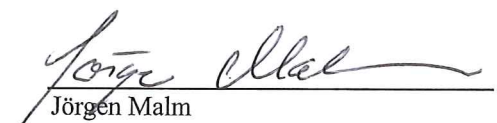
Västerås 2013-10-07

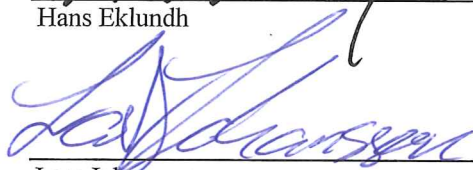

Kurt Söderlund


Leif Lundin


Eva Fredell


Hans Eklundh

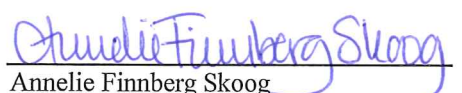

Jörgen Malm


Lars Johansson


Fredrik Brännström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/10 2013

Ernst & Young


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad


Kamma Kulik
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 25, org.nr 778000-7279

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 25 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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 25 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 revisionsssed 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

Kamma Kulik
Förtroendevald revisor