

ÅRSREDOVISNING



Västeråshus nr 23

2009/2010

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Nyckeltal och diagram	

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansieras (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSavgIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Västeråhus 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Göran Winnergren	Ordförande	Stämman	2011
Anders Lindbom	Vice ordförande	Stämman	2010
Henry Öryd	Ledamot	Stämman	2010
Thomas Olsson	Ledamot	Stämman	2011
Susanne Moell	Ledamot	Stämman	2010
Pekka Karvonen	Ledamot	Stämman	2011
Magnus Wahlström	Ledamot RB	Riksbyggen	
Åsa Andersson	Sekreterare (Adjungerad)	Styrelsen	
 <u>Styrelsesuppleanter</u>			
Eva Ljungkrantz		Stämman	2010
Monika Jakobowski		Stämman	2010
Ironia Condori		Stämman	2011
Pirkko Ojanen		Stämman	2010
Christos Pantelidis		Stämman	2011
Amir Hantash		Riksbyggen	
 <u>Ordinarie revisorer</u>			
Siavash Javidi	Revisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman	
 <u>Revisorssuppleanter</u>			
Kerstin Moseley		Stämman	
 <u>Valberedning</u>			
Nora Condori		Stämman	
Hans Norling	Sammanställande	Stämman	
Per Eriksson		Stämman	
 <u>Studieombud</u>			
Pekka Karvonen		Stämman	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Lövhagen 7-14, 18 och 20-25 i Västerås kommun med därpå uppförda 28 st byggnader med 762 lägenheter och 16 lokaler. Byggnaderna som har åsatts värdeåret 1967 är belägna på Bofinksvägen 1-41, 2-18, Gråsparvsväg 1-17, 4-36, Grönfinksvägen 1-17, 2-18 samt Lövhagsgatan 3-87.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2 rkv	3 rok	4 rok	Totalt
79	219	24	404	36	762

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	MC-garage	MV-platser
16	240	2	60

Total bostadsarea:	56 719,0 kvm
Total lokalarea:	552,5 kvm
	<hr/> 57 271,5

Årets taxeringsvärde	374 353 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	334 968 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkrings AB. Hemförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Västerås. Föreningen äger via garantikapitalbevis 762 andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 906 tkr och planerat underhåll för 5 652 tkr. Reparationskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen. Underhållskostnaderna som bland annat avser målning och utbyte av panel på garage, PCB-sanering, utbyte av tvättstugeutrustning, utbyte av skyddsrumsutrustning, målning av plåttak, markarbeten och asfaltering, utbyte av socklar, belysningsarmaturer, trapphus-automater och ledstänger i trapphus, byte av källar- och hobbyrumsdörrar, upprustning av lekplatser, målning av skärmväggar på balkonger, miljöbodar, traktorgarage och tvättstugor, byte av ventilationsutrustning samt installation av passersystem m.m. specificeras i not 5 till resultaträkningen.

Investeringar

Föreningens större investeringar under senare år avser nybyggnation av 36 garage 2002/2003, uppförande av miljöbodar 1997/1998, ventilationsanläggning 1996/1997. Standardförbättring av samtliga badrum 2009/2010. Vid extrastämma 15 april 2009 beslutade närvarande medlemmar att föreningen skall uppföra ett nytt föreningshus till ett fast pris om 9.350 tkr. Byggnationen av föreningshuset har nu påbörjats och beräknas bli färdigställt under hösten 2010.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan som senast uppdaterades 2010-07-30 visar på ett genomsnittligt underhållsbehov om 3 846 tkr per år vilket motsvarar 61 kr per kvm och år. Avsättning för verksamhetsåret 2009/2010 har skett med 3 232 tkr som motsvarar 56 kr per kvm och år i enlighet med underhållsplanen uppdaterad 2009-06-23.

Större planerade underhållsåtgärder under verksamhetsåret 2010/2011 avser fortsättning och avslutning av Innergårdarna.

Bygget av föreningshuset har påbörjats och beräknas vara klart i slutet av 2010

Injustering av ventilation, Lövhagsgatan kvarstår.

Utbyggnad av parkeringsplatser längs Grönfinksvägen och Bofinksvägen.

Flytt av uppställningsplatserna på stora parkeringen. Underhåll som är planerat att påbörjas nästa år avser innergårdarna på Bofinksvägen samt målning av plåttak.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 11 november 2009 . Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden. Arbetsutskottet har hållit 9 sammanträden.

Antal medlemmar: 853

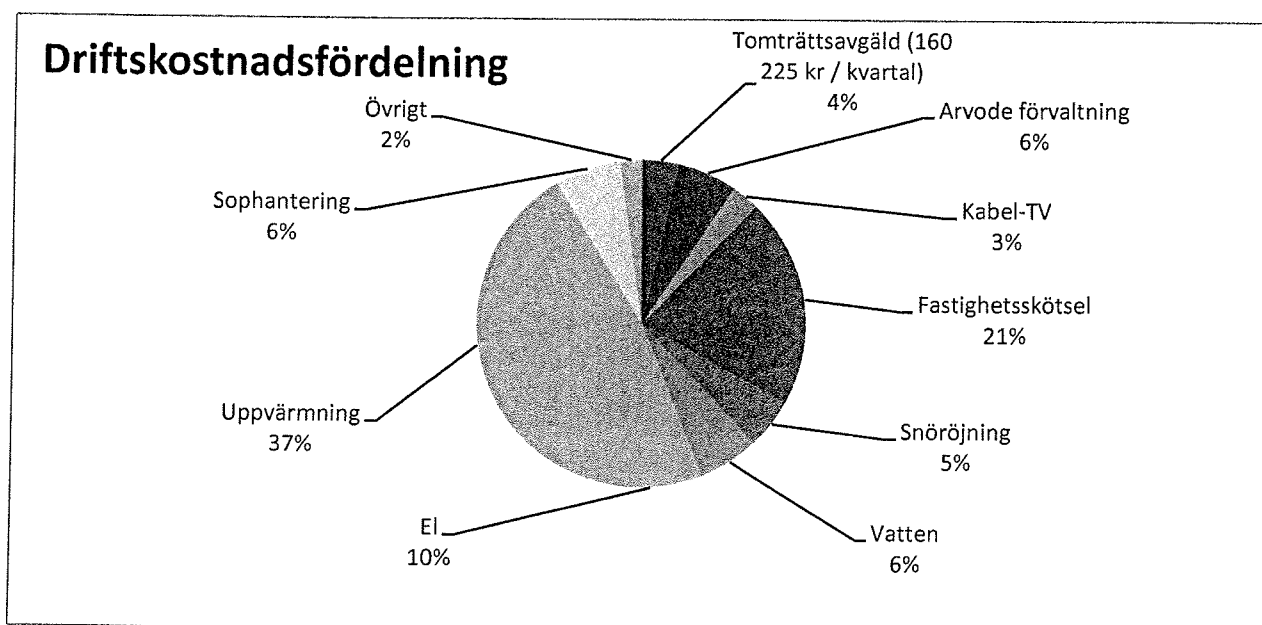
Ekonomi

Årets resultat före fondförändring är 14,9 mkr lägre än föregående år. Större poster som påverkar resultatet positivt är årsavgifter och hyror 761 tkr och övriga förvaltningsintäkter 179 tkr. Större poster som påverkat resultatet negativt är främst underhållskostnader 12,6 mkr, driftskostnader 1 512 tkr, ränteintäkter 1 086 tkr och räntekostnader 221 tkr.

Årets resultat före fondförändring är 1,5 mkr lägre än budgeterat. Negativa avvikelser är främst årsavgifter och hyror 422 tkr, reparationskostnader 606 tkr, driftskostnader 1 248 tkr och ränteintäkter 221 tkr. Poster som påverkat avvikelsen positivt är personalkostnader 106 tkr och räntekostnader 678 tkr.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	35 242	34 056	33 238	32 467	32 171
Årets resultat	- 13 684	1 263	7 103	7 551	4 794
Balansomslutning	209 738	212 383	156 321	94 491	97 872
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	521	506	491	477	466
Bränsletillägg, kr / kvm	97	93	93	93	93
Driftskostnad, kr / kvm	313	287	262	247	258
Underhållsfond, kr / kvm	13	288	341	311	320
Lån, kr / kvm	2 929	1 039	1 119	980	1 162



Riksbyggens Brf Västeråhus 23

778000-5075

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna 2010-01-01 då kallhyran höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010/2011 har styrelsen beslutat att höja värmeavgiften med 10% från 2010-07-01 och årsavgiften (kallhyran) med 3% 2011-01-01. Årsavgifterna (kallhyran) uppgår efter höjning i genomsnitt till 546 kr per kvm och år. Hyresnivån för föreningens två hyreslägenheter om 129.5 kvm uppgår till i genomsnitt 685 kr per kvm och år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2009/2010 har 89 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 63 st). Av föreningens 762 lägenheter är 760 stycken upplåtna med bostadsrätt och 2 stycken med hyresrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Teknisk- och ekonomisk förvaltning samt felanmälan och jour
Warpmans AB	Fastighetskötsel och lokalvård
Mälarenergi	Fastprisavtal el
Svensk Bevakningstjänst	Bevakning och störningsjour
IL Recycling AB	Sopphantering
Com Hem AB	Kabel-TV

Personal

Åsa Andersson är anställd av föreningen som informationssekreterare på föreningens expedition

Händelser under året

Avslutade arbeten: (påbörjade före detta verksamhetsår).

Stambytet pågick på Lövhagsgatan under detta verksamhetsår och är nu färdigt på hela området. En 2-års garantibesiktning har utförts på Gråsparvsvägen och Grönfinksvägen samt vissa delar av Bofinksvägen. Detta kommer att ske löpande tills alla lägenheter har fått en 2-årsbesiktning. Senare kommer ev. en 5-årsbesiktning att göras av alla lägenheter.

Innergårdarna på Gråsparvsvägen 1-9 Grönfinksvägen 10-2 Samt Grå 11, 13, 16 o 18 är klart.

Påbörjade o avslutade arbeten:

Nytt passagesystem i källarna på Bof 7-19
Uppfräschning av toaletterna i tvättstugorna.

Påbörjade arbeten: (avslutas nästa verksamhetsår)

Innergårdarna på Bof 10-2, Grön 1-9 Grön 11,13, 12 och 14,
Bygget av föreningshuset påbörjades och beräknas vara inflyttningsklart till december 2010
Passersystem i källaren på Grå 4-14.
Injustering av ventilation, Lövhagsgatan återstår.
Utbyggnad av parkeringsplatser längs Grönfinksvägen och Bofinksvägen.
Flytt av uppställningsplatserna på stora parkeringen.

Planerade arbeten: (påbörjas nästa verksamhetsår)

Innergårdarna på Bofinksvägen 1-25 och 35-41 samt Bofinksvägen 12-14 och 27-29
Målning av plåttak på Grön 1-17, Bof 1-25 och 2-18.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	14 541 556,54
Årets resultat före fondförändring	-13 683 917,38
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 232 000,00
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 995 675,00
Summa överskott	16 621 314,16

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	12 000 000,00
Att balansera i ny räkning	4 621 314,16

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>2009-07-01 2010-06-30</i>	<i>2008-07-01 2009-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	29 372 081	28 611 192
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 55 466	- 89 014
Bränsleavgifter		5 518 247	5 255 214
Övriga förvaltningsintäkter	3	407 637	278 971
		<u>35 242 500</u>	<u>34 056 363</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 802 255	-2 002 615
Planerat underhåll	5	-18 995 675	-6 259 414
Fastighetsavgift/skatt	6	-1 048 059	-1 022 716
Driftskostnader	7	-17 931 964	-16 418 514
Övriga kostnader	8	- 243 856	- 192 142
Personalkostnader	9	- 857 286	- 858 024
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-4 881 000	-4 163 915
		<u>-45 760 096</u>	<u>-30 917 341</u>
Rörelseresultat		-10 517 597	3 139 022
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	11	43 053	15 240
Ränteintäkter	12	101 622	1 187 436
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		23 459	35 133
Räntekostnader	13	-3 334 455	-3 113 869
		<u>-3 166 321</u>	<u>-1 876 059</u>
Resultat efter finansiella poster		-13 683 917	1 262 963
Årets resultat		<u>-13 683 917</u>	<u>1 262 963</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-3 232 000	-3 231 772
lansspråktagande av underhållsfond		18 995 675	6 259 414
Förändring av underhållsfond		<u>15 763 675</u>	<u>3 027 642</u>
Resultat efter fondförändring		2 079 758	4 290 605

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Reparationslånepost		8 726 372	10 907 965
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	184 266 047	41 965 454
Pågående byggnation och förskott	15	4 800 000	117 526 409
		<u>189 066 047</u>	<u>159 491 863</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	381 000	381 000
Summa anläggningstillgångar		198 173 419	170 780 828
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- avgifts- och hyresfordringar	17	67 668	194 284
Skattefordringar		1 003 580	526 307
Övriga fordringar	18	19 485	17 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	557 374	873 477
		<u>1 648 107</u>	<u>1 611 494</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	20	0	21 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		34 708	23 717
Bankmedel	21	732 928	494 628
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		9 148 898	18 472 190
		<u>9 916 534</u>	<u>18 990 535</u>
Summa omsättningstillgångar		11 564 640	41 602 029
SUMMA TILLGÅNGAR		209 738 059	212 382 857

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-06-30	2009-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 557 613	3 557 613
Underhållsfond		746 890	16 510 565
		<u>4 304 503</u>	<u>20 068 178</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 541 557	10 250 951
Årets resultat		-13 683 917	1 262 963
Avsättning till underhållsfond		-3 232 000	-3 231 772
lanspråktagande av underhållsfond		18 995 675	6 259 414
		<u>16 621 314</u>	<u>14 541 557</u>
Summa eget kapital		20 925 817	34 609 735
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	23	164 457 234	57 690 550
Byggnadskreditiv	24	3 045 760	101 500 000
		<u>167 502 994</u>	<u>159 190 550</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		3 318 476	1 814 116
Leverantörsskulder		8 015 336	6 757 030
Medlemmarnas reparationsfond		4 722 611	4 936 154
Övriga skulder, kortfristiga	25	43 711	34 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	5 209 114	5 041 061
		<u>21 309 248</u>	<u>18 582 573</u>
Summa skulder		188 812 242	177 773 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		209 738 059	212 382 857
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		177 924 100	175 912 100
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.

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.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 31 164 239 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

Immateriella anläggningstillgångar

Reparationslånepost

Reparationslåneposten skrevs av med 1 963 000 kr fram till 2005-06-30. Från och med 2005-07-01 sker avskrivning på 9 år på bokfört restvärde per 2005-06-30 om 19 634 337 kr.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och bostadslånepost

Byggnader och bostadslånepost skrivs av med 2.5% på bokfört restvärde per 1995-06-30 om 61 143 104 kr. (År 15).

Ventilationsanläggning

Ventilationsanläggning anskaffad 1996/1997 för 3 055 841 kr skrevs av med 4% per år fram till 2005-06-30 (9 år). Från och med 2005-07-01 sker avskrivning med 10% på bokfört restvärde per 2005-06-30 om 1 956 041 kr. (År 6).

Miljöbodas

Miljöbodas som anskaffades 1997/1998 för 1 783 920 kr är till fullo avskrivna per 2008-06-30.

Garage

Nybyggnation av 36 garage 2002/2003 för 3 036 983 kr skrevs av med 5% per år fram till 2005-06-30 (3 år). Från och med 2005-07-01 sker avskrivning med 10% på bokfört restvärde per 2005-06-30 om 2 581 436 kr. (År 6).

Badrumsförbättringar och stammar

Badrumsförbättringar och stammar färdigställdes i början av 2010.

Anskaffningskostnaden som uppgår till 145 000 000 kr skrivs av enligt en 40-årig annuitetsplan med en annuitet på 2,5 %. För bokslutsåret har avskrivningar gjorts med 717 085 kr och avser 4 månader. (År 1)

Riksbyggens Brf Västeråhus 23

778000-5075

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-06-30	2009-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	29 538 679	28 683 080
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	-1 477 217	-1 394 081
Hyror, bostäder	86 328	84 754
Hyror, lokaler	117 734	160 694
Hyror, garage	1 027 252	1 010 238
Hyror, p-platser	79 307	66 508
	<hr/>	<hr/>
	29 372 081	28 611 192
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 30 875	- 25 378
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 7 200	- 54 299
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 6 093	- 1 610
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 11 298	- 7 727
	<hr/>	<hr/>
	- 55 466	- 89 014
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Tvättstugeavgifter	133 185	114 190
Parkeringsstillstånd	38 265	38 561
Inkasso- och påminnelseavgifter	2 975	10 950
Övriga intäkter och ersättningar	67 984	98 502
Återvunna fordringar	165 228	16 768
	<hr/>	<hr/>
	407 637	278 971
Not 4 Reparationer		
Bostäder inkl. vattenskador	334 173	116 025
Brandskada i källare	83 124	0
Gemensamma utrymmen	51 044	325 065
Installationer	994 038	928 330
Låssystem	0	22 200
Brandskador	0	205 876
Huskropp	210 074	96 624
Gårdar och grönanläggningar	123 153	297 677
Garage och parkeringsplatser	6 650	10 818
	<hr/>	<hr/>
	1 802 255	2 002 615

2010-06-30 2009-06-30

Not 5 Planerat underhåll

Asfalteringsarbeten	236 109	0
Balkongpartier med fönster	5 429 588	0
Byte av fönsterbleck & skärmtak	29 442	0
Byte av VVC-pumpar i undercentral	109 156	0
Garageportar	0	7 742
Gångbana till miljöhus	0	19 375
Inoljning av staket	35 649	0
lordningsställande av kolonilotter	0	867 277
lordningsställande av Lövhagsgatans södra infart	0	390 000
lordningställande av Östra stråket	0	1 316 197
Källar- och hobbyrumsdörrar	29 500	91 131
Ledstänger och lagning trapphus	0	51 595
Lekplatser	36 588	83 859
Markarbeten & växter	28 473	235 950
Innergårdar	232 162	0
Utemiljö - Fågelvägsprojektet	301 260	693 137
Grönfinksvägen	230 265	0
Gråsparvsvägen	58 463	0
Målning av miljöbodas, traktorgarage & tvättstugor	265 993	0
Målning av plåttak	664 750	893 750
Målning av skärmväggar på balkonger	632 050	0
Målning av trapphus	72 500	210 938
Målning och byte av panel på garage	72 575	204 119
Ombyggnad matkällarförråd, renovering av cykelrum mm	0	20 876
Omdragning av vattenledning & el i föreningslokal	58 002	0
Passersystem, tvättstuga	243 276	0
PCB- sanering	195 399	351 140
Stup- och dagvattenrör	17 884	52 783
Trapphusarmaturer & trappautomater	203 873	49 848
Tvättstuga, lokal	114 970	0
Tvättstugeutrustning	270 066	427 824
Underhåll av skyddsrum	741 131	234 155
Utbyte socklar i trapphus	246 050	57 719
Ventilation	630 001	0
Yttre lägenhetsdörrar & postboxar	7 810 500	0
	<hr/>	<hr/>
	18 995 675	6 259 414

Not 6 Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt	1 048 059	1 022 716
	<hr/>	<hr/>
	1 048 059	1 022 716

	2010-06-30	2009-06-30
Not 7 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (160 225 kr / kvartal)	615 282	515 784
Fastighetsförsäkring	386 259	376 194
Arvode förvaltning	1 050 163	1 047 517
Kabel-TV	484 176	461 744
IT-kostnader	6 375	4 163
Revisionsarvode, externt	22 875	21 375
Möteskostnader	5 559	21 681
Övriga förvaltningskostnader	1 800	0
Fastighetsskötsel	3 650 127	3 415 888
Återbäring från Riksbyggen	- 34 600	- 29 400
Energideklaration	166 250	0
Bevakningskostnader	80 278	137 476
Snöröjning	850 724	206 900
Ersättningar till hyresgäster	2 250	0
Förbrukningsmateriel	102 125	93 296
Vatten	1 081 428	1 123 035
EI ¹⁾	1 802 602	2 003 738
Uppvärmning	6 540 559	5 933 297
Sophantering	1 117 733	1 085 827
	<hr/>	<hr/>
	17 931 964	16 418 514

1) Förra året belastades med en avräkningsfaktura som även omfattade avräkning för året dessförinnan

Not 8 Övriga kostnader		
Lokalkostnader	1 050	2 145
Övriga försäljningskostnader	1 070	0
Kreditupplysningar	3 125	781
Representation	10 267	0
Kontorsmateriel	51 363	21 898
Telefon och porto	19 297	17 262
Konstaterade förluster hyror/avgifter	50 572	14 355
Befarade förluster hyror/avgifter	7 589	47 381
Tidskrifter och facklitteratur	4 313	3 102
Medlems- och föreningsavgifter	53 440	51 154
Serviceavgifter	4 280	4 280
Bankkostnader	3 122	2 230
Advokat och rättegångskostnader	29 369	23 555
Bidrag till Råbybladet	5 000	4 000
	<hr/>	<hr/>
	243 856	192 142

2010-06-30 2009-06-30

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Personalomkostnader	9 428	322
Arvode för stambyte och badrumsrenovering	150 000	174 960
Styrelsearvode inklusive sammanträdesarvoden	166 977	156 652
Löner och andra ersättningar.	294 391	263 605
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	10 651
Föreningsvald revisor	3 830	3 718
Pensionskostnader	27 164	24 320
Utbildning, förtroendevalda	6 120	24 300
Summa	657 910	658 528
Sociala kostnader	199 376	199 496
(varav pensionskostnader)	(6 025)	(5 900)
	857 286	858 024

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Reparationslånepost	2 181 593	2 181 593
Byggnader & bostadslånepost	1 528 575	1 528 575
Ventilationsanläggning	195 604	195 604
Badrumsförbättring & stammar	717 085	0
Garage	258 143	258 143
	4 881 000	4 163 915

Not 11 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på garantikapitalbevis (andelar i Riksbyggen)	43 053	15 240
	43 053	15 240

Not 12 Ränteintäkter

Ränteintäkter Handelsbanken	0	1 601
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	18 134	138 725
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	74 535	1 005 015
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	8 791	19 843
Övriga ränteintäkter	162	22 252
	101 622	1 187 436

Not 13 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	3 325 507	3 109 126
Övriga räntekostnader	8 948	4 743
	3 334 455	3 113 869

	2010-06-30	2009-06-30
Not 14 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	65 087 081	65 087 081
Bostadslånepost	7 299 681	7 299 681
Ventilationsanläggning	3 055 841	3 055 841
Miljöbodan	1 783 920	1 783 920
Garage	3 036 983	3 036 983
	<hr/>	<hr/>
	80 263 506	80 263 506
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar badrum	145 000 000	0
	<hr/>	<hr/>
	145 000 000	0
Summa anskaffningsvärden	<hr/>	<hr/>
	225 263 506	80 263 506
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader & bostadslånepost	-33 143 797	-31 615 222
Ventilationsanläggning	-1 882 216	-1 686 612
Miljöbodan	-1 783 920	-1 783 920
Garage	-1 488 119	-1 229 976
	<hr/>	<hr/>
	-38 298 052	-36 315 730
Årets avskrivning byggnader & bostadslånepost	-1 528 575	-1 528 575
Årets avskrivning enligt plan standardförbättringar badrum	- 717 085	0
Årets avskrivning ventilationsanläggning	- 195 604	- 195 604
Årets avskrivning garage	- 258 143	- 258 143
	<hr/>	<hr/>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-40 997 459	-38 298 052
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/>	<hr/>
	184 266 047	41 965 454
Varav		
Byggnader & bostadslånepost	37 714 390	39 242 965
Standardförbättringar badrum	144 282 915	0
Ventilationsanläggning	978 021	1 173 625
Garage	1 290 721	1 548 864
Taxeringsvärden		
bostäder	366 000 000	328 000 000
lokaler	8 353 000	6 968 000
	<hr/>	<hr/>
Totalt taxeringsvärde	374 353 000	334 968 000
<i>varav byggnader</i>	<i>271 339 000</i>	<i>247 292 000</i>

	2010-06-30	2009-06-30
Not 15 Pågående byggnation och förskott		
Föreningshus	4 800 000	0
Stambyte och badrumsrenovering	0	117 526 409
	<hr/> 4 800 000	<hr/> 117 526 409
Not 16 Långfristiga värdepappersinnehav		
762 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	381 000	381 000
	<hr/> 381 000	<hr/> 381 000
Not 17 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
Kundfordringar	3 295	0
Avgifts- och hyresfordringar	64 373	194 284
	<hr/> 67 668	<hr/> 194 284
Not 18 Övriga fordringar		
Behållning på skattekonto	15 840	17 426
Fordringar hos leverantör (Riksbyggen)	3 645	0
	<hr/> 19 485	<hr/> 17 426
Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	280 779
Förutbetald renhållning	13 635	14 261
Förutbetald kabel-tv-avgift	121 044	121 044
Förutbetalda kostnader för telefoni- och bredbandskostnader	3 588	3 517
Förutbetald tomträtsavgäld	160 225	134 607
Förutbetalt nyckelbricksabonnemang	434	433
Förutbetalda hyror för kontorsutrustning	11 857	8 010
Förutbetalda bevakningskostnader	1 508	1 429
Upplupen försäkringsersättning	0	48 421
Förutbetald kreditupplysningskostnad	2 344	2 344
Förutbetald tidningsprenumeration	0	674
Upplupna fakturafordringar på medlemmar	0	12 751
Upplupna ränteintäkter	43 053	49 715
Upplupna räntebidrag	3 702	5 217
Fastighetsförsäkring	195 984	190 275
	<hr/> 557 374	<hr/> 873 477
Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	0	21 000 000

2010-06-30 2009-06-30

Not 21 Bankmedel

Handelsbanken, affärskonto	732 928	494 628
	<u>732 928</u>	<u>494 628</u>

Not 22 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	3 557 613	16 510 565	14 541 557
Förändring av underhållsfond			15 763 675
Avsättning till underhållsfond		3 232 000	
Uttag ur underhållsfond		-18 995 675	
Årets resultat			-13 683 917
Vid årets slut	3 557 613	746 890	16 621 314

Not 23 Fastighetslån

Fastighetslån	167 775 710	59 504 666
Avgår nästa års amortering	-3 318 476	-1 814 116
Skuld vid årets slut	164 457 234	57 690 550

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	2,93	2013-03-30	7 284 558		206 140	7 078 418
Swedbank Hypotek	1,21	2010-05-28	14 054 904		353 584	13 701 320
Swedbank Hypotek	1,61	2011-04-11		5 000 000		5 000 000
Swedbank Hypotek	1,62	2010-07-28		2 000 000		2 000 000
Swedbank Hypotek	2,40	2012-03-26		7 500 000		7 500 000
Swedbank Hypotek	2,96	2013-02-22		10 000 000		10 000 000
Swedbank Hypotek	3,49	2014-02-25		7 500 000		7 500 000
Swedbank Hypotek	3,56	2014-01-24	6 526 671		183 900	6 342 771
Swedbank Hypotek	3,93	2015-02-25		13 000 000		13 000 000
Swedbank Hypotek	4,19	2016-02-25		15 000 000		15 000 000
Swedbank Hypotek	4,35	2017-02-24		15 000 000		15 000 000
Swedbank Hypotek	4,40	2020-09-25	1 878 507		80 400	1 798 107
Swedbank Hypotek	4,40	2020-09-25	1 975 940		42 000	1 933 940
Swedbank Hypotek	4,43	2020-09-25	8 607 601		521 676	8 085 925
Swedbank Hypotek	4,50	2018-02-23		15 000 000		15 000 000
Swedbank Hypotek	4,64	2019-02-25		10 000 000		10 000 000
Swedbank Hypotek	4,78	2020-02-25		10 000 000		10 000 000
Swedbank Hypotek	5,44	2020-12-01	10 000 000			10 000 000
Swedbank Hypotek	5,93	2014-05-05	3 998 691		149 484	3 849 207
Swedbank Hypotek	5,93	2014-05-05	1 642 296		60 828	1 581 468
Swedbank Hypotek	5,93	2014-05-05	1 676 326		62 088	1 614 238
Swedbank Hypotek	5,93	2014-05-05	1 859 172		68 856	1 790 316
			59 504 666	110 000 000	1 728 956	167 775 710

2010-06-30 2009-06-30

Not 24 Byggnadskreditiv

Pågående projekt	3 045 760	101 500 000
	<hr/>	<hr/>
	3 045 760	101 500 000

Beviljad limit: 10 000 000 kr

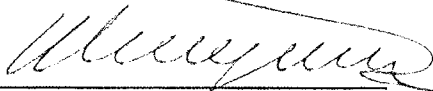
Not 25 Övriga skulder, kortfristiga

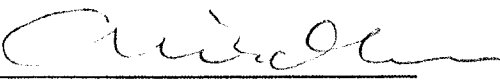
Depositionsavgifter	12 350	6 000
Skuld sociala avgifter och skatter	11 925	28 212
Skuld till RB för betalningspåminnelser	10 350	0
Avräkning hyres- & avgiftsbetalningar	8 926	0
Övriga kortfristiga låneskulder	160	0
	<hr/>	<hr/>
	43 711	34 212


Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och sociala avgifter	157 486	139 694
Upplupna räntekostnader	1 145 161	137 697
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	160 522	840 819
Upplupna elkostnader	86 970	323 566
Upplupna vattenavgifter	88 116	318 294
Upplupna värmekostnader	283 375	345 453
Upplupna kostnader för renhållning	232 871	14 286
Upplupna revisionsarvoden	15 080	14 593
Upplupna styrelsearvoden	357 020	344 720
Övriga upplupna arvoden	8 250	0
Upplupna driftskostnader	0	21 400
Upplupna bevakningskostnader	4 350	5 480
Upplupna administrationskostnader	0	9 730
Övriga upplupna kostnader	128	0
Förutbetalda hyror och avgifter	2 669 785	2 525 329
	<hr/>	<hr/>
	5 209 114	5 041 061

Västerås den 5 november 2010

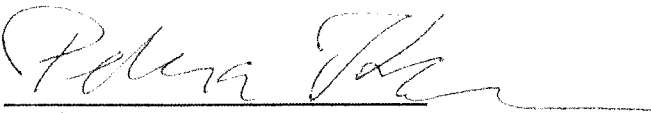

Göran Winnergren


Anders Lindbom


Henry Öryd


Thomas Olsson



Susanne Moell

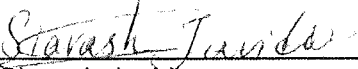

Pekka Karvonen


Magnus Wahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 november 2010

KPMG AB


Folke Anell
Auktoriserad revisor


Siavash Javidi
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 23

Org nr 778000-5075

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 23 för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30. 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 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 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 8 november 2010

KPMG AB



Folke Anell

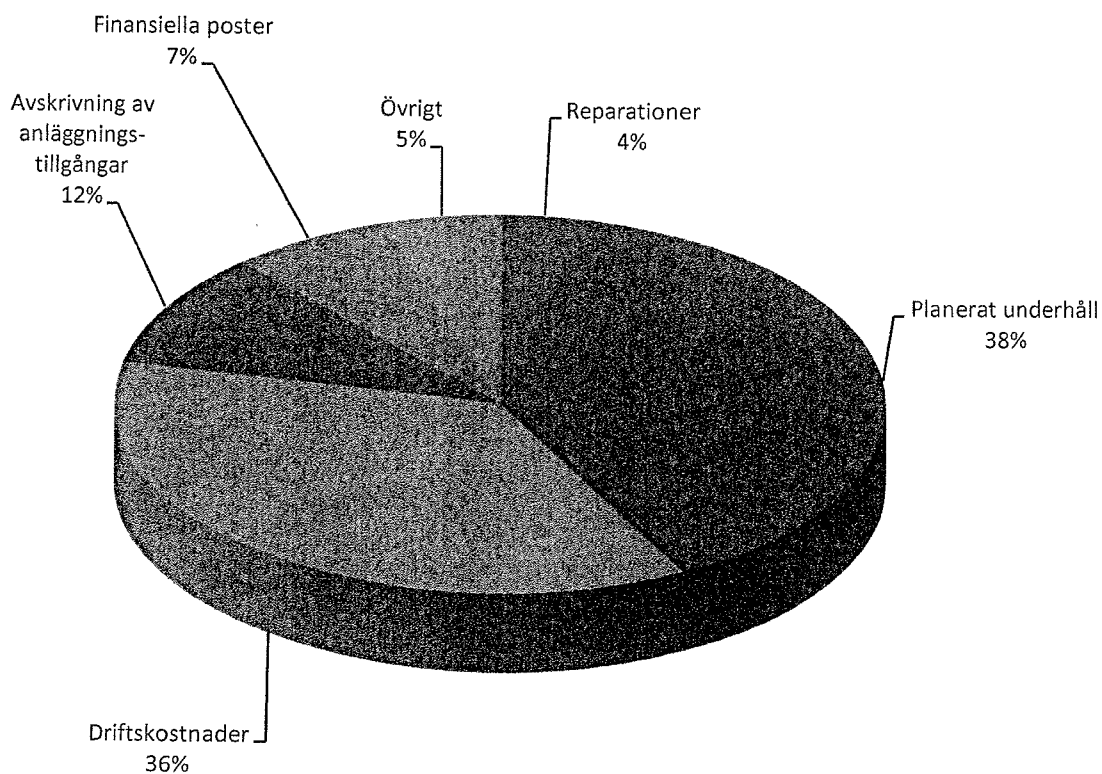
Auktoriserad revisor

Siavash Javidi



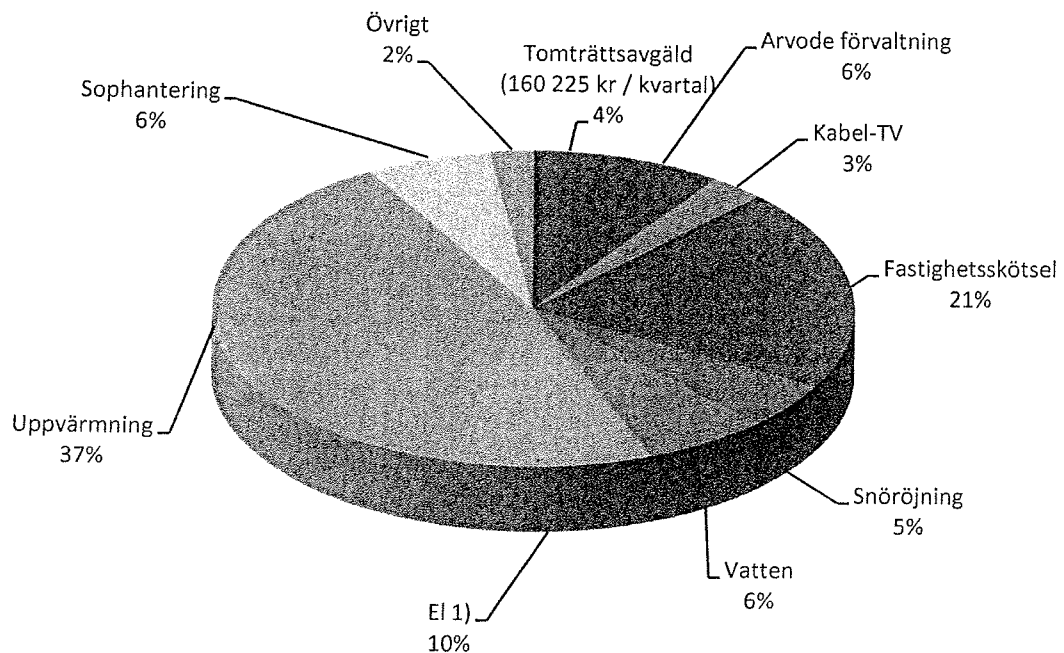
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	1 802 255	2 002 615
Planerat underhåll	18 995 675	6 259 414
Fastighetsavgift/skatt	1 048 059	1 022 716
Driftskostnader	17 931 964	16 418 514
Övriga kostnader	243 856	192 142
Personalkostnader	857 286	858 024
Avskrivning av anläggningstillgångar	4 881 000	4 163 915
Finansiella poster	3 334 455	3 113 869
Summa kostnader	49 094 551	34 031 209



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Tomträttsavgäld (160 225 kr / kvartal)	615 282	515 784
Fastighetsförsäkring	386 259	376 194
Arvode förvaltning	1 050 163	1 047 517
Kabel-TV	484 176	461 744
IT-kostnader	6 375	4 163
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	22 875	21 375
Möteskostnader	5 559	21 681
Övriga förvaltningskostnader	1 800	0
Fastighetsskötsel	3 650 127	3 415 888
Återbäring från Riksbyggen	- 34 600	- 29 400
Städ	0	0
Energideklaration	166 250	0
Bevakningskostnader	80 278	137 476
Snöröjning	850 724	206 900
Ersättningar till hyresgäster	2 250	0
Förbrukningsmateriel	102 125	93 296
Vatten	1 081 428	1 123 035
El 1)	1 802 602	2 003 738
Uppvärmning	6 540 559	5 933 297
Soppantering	1 117 733	1 085 827
Summa driftskostnader	17 931 964	16 418 514



Riksbyggens Brf Västeråhus 23

778000-5075

Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

	56 719	56 719
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (160 225 kr / kvartal)	11	9
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	19	18
Kabel-TV	9	8
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	0	0
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	0	0
Fastighetsskötsel	64	60
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städ	0	0
Energideklaration	3	0
Bevakningskostnader	1	2
Snöröjning	15	4
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	19	20
El 1)	32	35
Uppvärmning	115	105
Sophantering	20	19
Summa driftskostnader	316	289

Att bo i bostadsrätt

Den som bor i bostadsrätt äger tillsammans med övriga boende byggnader och marken i sin bostadsrättsförening. Man bestämmer därmed också gemensamt över ekonomi och förvaltning. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans.

Det unika med bostadsrätt är just att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex underhåll och reparationerna kan hållas nere.

En gång om året är det årsstämma, där medlemmarna får ta del av vad som skett och vad styrelsen arbetat med under året som gått. Styrelseledamöterna väljs och ramar för den nya styrelsens arbete kan bestämmas. Alla medlemmar har rätt att ställa frågor, komma med förslag och motionera i frågor som de vill att stämman skall behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Riksbyggen är en kooperativ ekonomisk förening, som drivs utan enskilt vinstintresse. Bostadsrättsföreningarna äger via intresseföreningen, som är en intresseorganisation för föreningarna, mer än en tredjedel av andelskapitalet i Riksbyggen