

ÅRSREDOVISNING

Riksbyggens bostadsrättsförening

Västeråshus nr 23

2008/2009

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 överlåtas 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

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 23

Tid: Onsdag 2009-11-11 klockan 18.30

Lokal: Råby Allaktivitet, konferenslokalen i Råby Centrum

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående **antal** styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande (Ordförandeskapet väljs på 1 år).
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter. I tur att avgå är ledamöterna Göran Winnergren, Pekka Karvonen och Annika Larsson samt suppleanterna Rabea Abasian och Christos Pantelidis.
17. Val av auktoriserad revisor samt föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - a) För små postboxar
20. Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid stämman skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 3 månader efter räkenskapsårets utgång

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-07-01 - 2009-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. stämman</u>
Göran Winnergren	Ordförande	Stämman	2009
Anders Lindbom	Vice ordförande	Stämman	2010
Susanne Moell	Ledamot	Stämman	2010
Pekka Karvonen	Ledamot	Stämman	2009
Annika Larsson	Ledamot	Stämman	2009
Henry Öryd	Ledamot	Stämman	2010
Peter Klint	Ledamot RB	Riksbyggen	
Åsa Andersson	Sekreterare (Adjungerad)	Styrelsen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Pirkko Ojanen	Suppleant	Stämman	2010
Rabea Abasian	Suppleant	Stämman	2009
Christos Pantelidis	Suppleant	Stämman	2009
Eva Ljungkrantz	Suppleant	Stämman	2010
Monika Jakobowski	Suppleant	Stämman	2010
Mikael Jemthans	Suppleant RB	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Göran Winnergren, Pekka Karvonen och Annika Larsson samt suppleanterna Rabea Abasian och Christos Pantelidis.

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2009
Siavash Javidi	Revisor	Stämman	2009

Revisorssuppleant

Birgitta Almblad	Revisorsuppleant	Stämman	2009
------------------	------------------	---------	------

Valberedning

Hans Norling	Sammanställande	Stämman	2009
Ironia Condori		Stämman	2009

Studieombud

Pekka Karvonen		Styrelsen	2009
----------------	--	-----------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening samt av en ledamot i förening med Åsa Andersson.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

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 kvm

Årets 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.

Reparationer och underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2.003 tkr (föregående år 1.319 tkr) och planerat underhåll för 6.259 tkr (föregående år 2.194 tkr). Underhållskostnaderna som avser målning och utbyte av panel på garage, PCB-sanering, utbyte av tvättstugeutrustning, utbyte av skyddsrumsutrustning, målning av plåttak, markarbeten och asfaltering, iordningsställande av gångbana till miljöhus, utbyte av socklar och ledstänger i trapphus, byte av källar- och hobbyrumsdörrar, målning av trapphus, utbyte av trapphusarmaturer, upprustning av lekplatser samt iordningsställande av Lövhagsgatans södra infart mm specificeras i not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan som senast uppdaterades 2009-06-23 visar på ett genomsnittligt underhållsbehov om 3 233 tkr per år vilket motsvarar 56 kr per kvm och år. Avsättning för verksamhetsåret 2008/2009 har skett i enlighet med underhållsplanen.

Större planerade underhållsåtgärder under verksamhetsåret 2009/2010 avser anläggande av nya parkeringsplatser längs Bofinksvägen och Grönfinksvägen, färdigställande av utemiljön rörande Fågelvägsprojektet, utbyte av passersystem i källare, målning av skärmväggar på balkonger samt målning av plåttak.

Investeringar

Föreningens större investeringar under senare år avser nybyggnation av 36 garage 2002/2003, uppförande av miljöbodar 1997/1998, ventilationsanläggning 1996/1997. 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 beräknas påbörjas under räkenskapsåret 2009/2010 med beräknat färdigställande i augusti 2010.

Pågående ombyggnation

Föreningen påbörjade i september 2007 ett omfattande ombyggnadsprojekt innefattande utbyte av samtliga lägenhetsdörrar, utbyte av fönster- och fönsterdörrar i balkongpartier, byte av vatten- och avloppsstammar samt nya ytskikt och vitvaror i badrum mm. Ombyggnadsåtgärderna som beräknas vara färdigställda april 2010 sker via ett tecknat fastprisavtal med Riksbyggen om 150.000 tkr med viss indexreglering. Finansieringen sker dels genom upptagande av nya lån om 120.000 tkr hos Swedbank dels genom egna medel.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 12 november 2008 samt en extra stämma den 15 april 2009 rörande byggnation av ett föreningshus. Styrelsen har hållit 17 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

Ekonomi

Årets resultat före fondavsättning blev 4 931 tkr sämre jämfört med föregående år. Föreningens nettointäkter ökade med 818 tkr varav 776 tkr avser ökade årsavgifter efter avdrag för ökad avsättning till inre reparationsfond. Ökningen av årsavgifterna är ett resultat av höjningar med 3% såväl 2008-01-01 som 2009-01-01. Hyresbortfallen minskade med 47 tkr främst beroende på uteblivna hyresreduktioner på garage. Reparationskostnaderna ökade med 684 tkr medan underhållskostnaderna ökade med 4.065 tkr. Driftskostnaderna ökade med 1.403 tkr. De största negativa driftkostnadsavvikelsena hänförs till ökade värmekostnader (511 tkr) till följd av att Mälarenergi höjde taxorna med 9% 2008-01-01 och med 10% 2009-01-01, ökade elkostnader (433 tkr) främst beroende på efterdebiteringar i samband med mätarbyte, ökade kostnader för fastighetsskötsel (209 tkr) till följd av utökning av köpta tjänster, högre kostnader för snöröjning och sandning (128 tkr) samt högre tomträttsavgälder (85 tkr) till följd av avgäldsjusteringar. En större positiv driftkostnadsavvikelse förelåg för bevakningskostnader (119 tkr) till följd av nytt avtal med annat tjänsteinnehåll. Avskrivningarna minskade med 856 tkr då miljöbodarna blev helt avskrivna per 2008-06-30. Ränteintäkter och utdelningar minskade med 437 varav 442 tkr hänförs till minskad andelstutdelning på andelar i Riksbyggen.

Resultatet före fondförändringar blev 2.402 tkr sämre än budgeterat. Större positiva budgetavvikelser avsåg lägre värmekostnader (167 tkr) utebliven kostnad för upprättande av Energideklaration (166 tkr), lägre vattenkostnader (127 tkr), lägre räntekostnader (154 tkr) till följd av gynnsamma villkorsändringar av lån samt lägre personalkostnader (129 tkr) pga lägre lönekostnader för anställd personal samt pga att styrelsen inte till fullo utnyttjade särskilt arvode för pågående stambyte och badrumsrenovering. Större negativa budgetavvikelser avsåg högre underhållskostnader (2.259 tkr), högre reparationskostnader (403 tkr), högre kostnader för fastighetsskötsel (291 tkr), högre elkostnader (204 tkr) till följd av efterdebitering från Mälarenergi i samband med mätarbyte samt ökade kostnader för snöröjning och sandning.

Föreningens likvida medel inklusive kortfristiga placeringar har minskat med 4.514 tkr vilket till stora delar beror på ökade underhållskostnader samt amorteringar av fastighetslån.

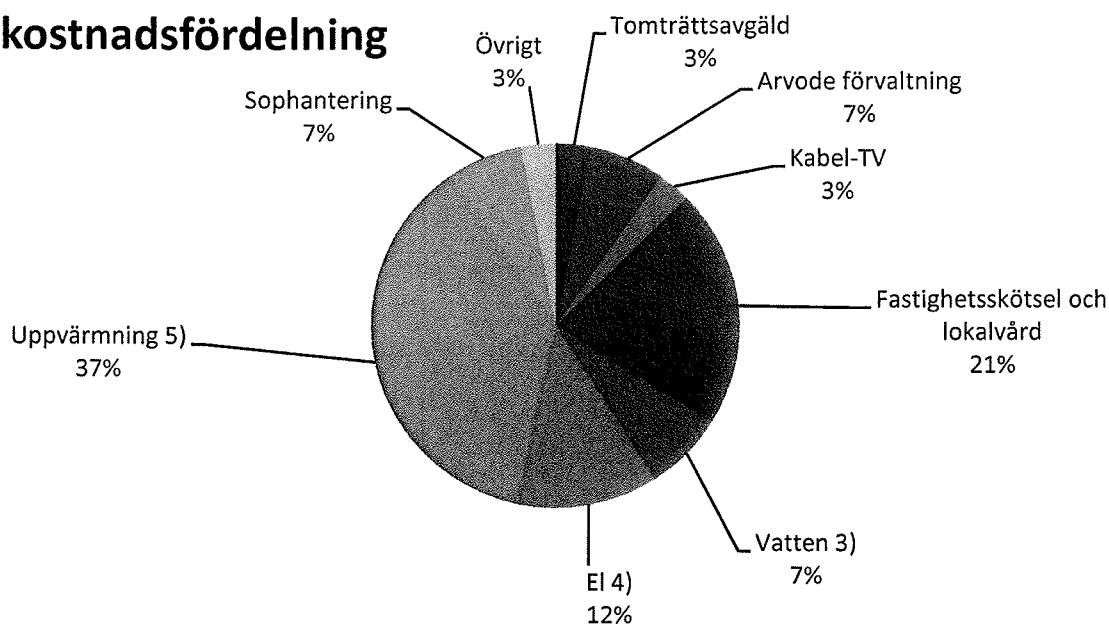
Föreningens samtliga utgående fastighetskrediter om 59.504 tkr är placerade med bunden ränta på olika löptider. Under räkenskapsåret 2009/2010 skall ett lån med en utgående kapitalskuld om 14.055 tkr villkorsändras var tredje månad. Därutöver skall låneomsättning ske av ett lån med en utgående kapitalskuld om 6.527 tkr 2010-03-22 samt ett lån med en utgående kapitalskuld om 7.285 tkr 2010-03-30.

Styrelsens antagna budget för räkenskapsåret 2009/2010 utvisar ett större underskott trots höjningar av årsavgifter med 3% och höjning av värmeavgifter med 10% 2010-01-01. Det stora beräknade underskottet är ett resultat av att stambytet och badrumsrenoveringen beräknas färdigställas i april 2010 i kombination med stora underhållsåtgärder samt planerad byggnation av ett föreningshus.

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	34 056	33 238	32 467	32 171	31 233
Årets resultat	1 263	6 194	3 842	3 427	3 044
Balansomslutning	212 383	156 321	94 491	97 872	97 319
Årsavgiftsnivå, kr / kvm	506	491	477	466	456
Bränsletillägg, kr / kvm	93	93	93	93	93
Driftskostnad, kr / kvm	287	262	247	258	268
Underhållsfond, kr / kvm	288	341	311	320	288
Lån, kr / kvm	1 039	1 119	980	1 162	1 215

Driftskostnadsfördelning



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2009-01-01 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009/2010 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3% och värmeavgifterna med 10% den från 2010-01-01. Årsavgifterna uppgår efter höjningen 2009-01-01 i genomsnitt till 514 kr per kvm och år. Hyresnivån för föreningens två hyreslägenheter om 129,5 kvm uppgår i genomsnitt till 666 kr per kvm och år.

Överlåtelse

Under 2008/2009 har 63 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 109 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	Fastighetsskötsel och lokalvård
Mälarenergi	Fastprisavtal el
Svensk Bevakningstjänst	Bevakning och störningsjour
IL Recycling AB	Sophantering
Com Hem AB	Kabel-TV

Personal

Åsa Andersson är anställd av föreningen som informationssekreterare på föreningens expedition.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	10 250 951,09
Årets resultat före fondförändring	1 262 963,20
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 231 772,00
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 259 414,25
Summa överskott	14 541 556,54

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	14 541 556,54
----------------------------	---------------

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>2008-07-01 2009-06-30</i>	<i>2007-07-01 2008-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	28 611 192	27 822 301
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 89 014	- 135 672
Bränsleavgifter		5 255 214	5 257 668
Övriga förvaltningsintäkter	3	278 971	293 940
		<u>34 056 363</u>	<u>33 238 236</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-2 002 615	-1 319 019
Planerat underhåll	5	-6 259 414	-2 193 926
Fastighetsavgift		-1 022 716	-1 040 075
Driftskostnader	6	-16 427 069	-15 023 938
Övriga kostnader	7	- 183 587	- 202 548
Personalkostnader	8	- 858 024	- 888 542
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-4 163 915	-5 020 171
		<u>-30 917 341</u>	<u>-25 688 219</u>
Rörelseresultat		3 139 022	7 550 017
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	1 202 676	1 639 469
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		35 133	53 945
Räntekostnader	11	-3 113 869	-3 049 439
		<u>-1 876 059</u>	<u>-1 356 025</u>
Årets resultat		<u>1 262 963</u>	<u>6 193 992</u>

d

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Reparationslånepost		10 907 965	13 089 558
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	41 965 454	43 947 776
Pågående stambyte och badrumsrenovering		117 526 409	53 100 000
		<u>159 491 863</u>	<u>97 047 776</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	381 000	381 000
Summa anläggningstillgångar		170 780 828	110 518 334
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-avgifts- och hyresfordringar		194 284	100 121
Skattefordringar	14	543 733	349 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	873 477	847 511
		<u>1 611 494</u>	<u>1 297 523</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	21 000 000	28 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	18 990 535	16 504 978
Summa omsättningstillgångar		41 602 029	45 802 501
SUMMA TILLGÅNGAR		212 382 857	156 320 835

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 557 613	3 557 613
Underhållsfond		16 510 565	19 538 207
		<u>20 068 178</u>	<u>23 095 820</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 250 951	5 763 033
Årets resultat		1 262 963	6 193 992
Avsättning till underhållsfond		-3 231 772	-3 900 000
Iansspråktagande av underhållsfond		6 259 414	2 193 926
		<u>14 541 557</u>	<u>10 250 951</u>
<i>Summa eget kapital</i>		34 609 735	33 346 771
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	19	57 690 550	59 475 202
Byggnadskreditiv		101 500 000	37 700 000
		<u>159 190 550</u>	<u>97 175 202</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		1 814 116	4 604 720
Leverantörsskulder		6 757 030	6 973 231
Medlemmarnas reparationsfond		4 936 154	4 713 349
Övriga skulder, kortfristiga	20	34 212	44 466
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 041 061	9 463 096
		<u>18 582 573</u>	<u>25 798 862</u>
<i>Summa skulder</i>		177 773 123	122 974 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		212 382 857	156 320 835

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 175 912 100 175 912 100

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Den statliga inkomstskatten om 28% beräknas numera endast på ränteintäkter och utdelningar. Föreningens underskottsavdrag uppgick till 32 489 337 kronor enligt senast inlämnad deklaration. (Taxering 2009).

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.

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

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.

Byggnader och bostadslånepost

Byggnader och bostadslånepost skrivs av med 2.5% på bokfört restvärde per 1995-06-30 om 61 143 104 kr. (År 14).

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 5).

Miljöbodan

Miljöbodan 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 5).

	2009-06-30	2008-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	28 683 080	27 846 451
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	-1 394 081	-1 332 776
Hyror, bostäder	84 754	83 633
Hyror, lokaler	160 694	151 155
Hyror, garage	1 010 238	1 010 238
Hyror, p-platser	66 508	63 600
	28 611 192	27 822 301
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 25 378	- 27 119
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 54 299	- 39 802
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 610	- 4 986
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 727	- 3 210
Rabatter och hyresreduktioner garage	0	- 60 555
	- 89 014	- 135 672
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Tvättstugeavgifter	114 190	120 055
Parkeringsstillstånd	38 561	40 443
Inkasso- och påminnelseavgifter	10 950	8 475
Återvunna fordringar	16 768	12 060
Likvid för sålda lägenheter	0	61 000
Övriga intäkter och ersättningar	98 502	51 907
	278 971	293 940
Not 4 Reparationer		
Bostäder inkl vattenskador	116 025	173 460
Lokaler och gemensamma utrymmen	325 065	155 472
Installationer	928 330	731 187
Brandskador ¹⁾	205 876	0
Huskroppar	96 624	68 392
Låssystem	22 200	0
Gårdar och grönanläggningar	297 677	140 135
Garage och parkeringsplatser	10 818	50 373
	2 002 615	1 319 019

1) Kostnaderna för brandskador om 705.899 kr har reducerats med 500.023 kr avseende erhållna försäkringsersättningar.

2009-06-30 2008-06-30

Not 5 Planerat underhåll

Underhåll av skyddsrum	234 155	0
Källar- och hobbyrumsdörrar	91 131	74 891
Utbyte socklar i trapphus	57 719	142 065
Tvättstugeutrustning	427 824	88 339
Trapphusarmaturer	49 848	0
Stup- och dagvattenrör	52 783	0
PCB- sanering	351 140	0
Målning av plåttak	893 750	0
Byte drivsida undercentral	0	79 001
Passer- och kamerasystem miljöhus	0	61 375
Målning av trapphus	210 938	247 000
Ombyggnad matkällarförråd, renovering av cykelrum mm	20 876	39 088
Lekplatser	83 859	58 545
lordningställande av Östra stråket	1 316 197	595 678
Garageportar	7 742	5 100
lordningsställande av kolonilotter	867 277	0
Markarbeten och asfaltering	235 950	202 457
Utemiljö - Fågelvägsprojektet	693 137	0
Målning och byte av panel på garage	204 119	0
lordningsställande av Lövhagsgatans södra infart	390 000	0
Gångbana till miljöhus	19 375	0
Ledstänger och lagning trapphus	51 595	0
OVK och rengöring av imkanaler	0	375 000
Utbyte kopparledningar mot fiber för Stadsnät	0	150 000
Utbyte kylaggregat	0	18 477
Kylskåp hyreslägenhet	0	9 275
lordningställande av hundgård	0	24 281
Fallskydd betongbrunnar	0	23 354
	<hr/>	<hr/>
	6 259 414	2 193 926

2009-06-30 2008-06-30

Not 6 Driftskostnader

Tomträttsavgäld ¹⁾	515 784	430 897
Fastighetsförsäkring	376 194	362 584
Självrisk halkolycka	0	7 900
Arvode förvaltning	1 047 517	1 046 634
Kabel-TV	461 744	463 372
IT-kostnader	4 163	5 022
Juridiska kostnader	8 555	8 520
Revisionsarvode, externt	21 375	10 625
Möteskostnader	21 681	16 446
Ändringsanmälan Bolagsverket	0	800
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 415 888	3 187 182
Återbäring från Riksbyggen	- 29 400	- 80 300
Bevakningskostnader ²⁾	137 476	256 653
Snöröjning	206 900	78 452
Förbrukningsmateriel	93 296	114 198
Vatten ³⁾	1 123 035	1 068 973
El ⁴⁾	2 003 738	1 571 007
Uppvärmning ⁵⁾	5 933 297	5 422 579
Sophantering	1 085 827	1 052 393
	<hr/>	<hr/>
	16 427 069	15 023 938

1) Tomträttskontrakten för Lövhagen 10, 11 och 18 avgäldsjusterades 2008-10-01 från 18.607 kr per kvartal till 41.250 kr per kvartal.

2) Styrelsen har tecknat ett nytt avtal med ett lägre tjänsteinnehåll 1/1-2009.

3) Mälarenergi har höjt taxorna med 10% såväl 1/1-2008 som 1/1-2009.

4) Ökningen av ellostnaderna förklaras till stor del av att Mälarenergi gjort en retroaktiv debitering i december 2008 avseende perioden februari - juni 2008 i samband med utbyte av elmätare.

5) Mälarenergi har höjt taxorna med 9% 1/1-2008 samt med 10% 1/1-2009.

2009-06-30 2008-06-30

Not 7 Övriga kostnader

Lokalhyror	2 145	390
Överlåtelseavgift såld lägenhet	0	1 008
Kreditupplysningar	781	3 661
Kontorsmateriel	21 898	21 285
Telefon och porto	17 262	18 892
Konstaterade förluster hyror/avgifter	14 355	33 459
Befarade förluster hyror/avgifter	47 381	62 323
Tidskrifter och facklitteratur	3 102	3 382
Medlems- och föreningsavgifter	51 154	45 820
Serviceavgifter	4 280	4 100
Köpta tjänster	0	700
Konsultarvoden	0	3 806
Bankkostnader	2 230	723
Advokat och rättegångskostnader	15 000	0
Bidrag till Råbybladet	4 000	3 000
	<hr/>	<hr/>
	183 587	202 548

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode inklusive sammanträdesarvoden	156 652	146 439
Arvode för stambyte och badrumsrenovering ¹⁾	174 960	200 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	10 651	19 665
Kostnadsersättningar	0	521
Föreningsvald revisor	3 718	3 610
Lön till anställd personal	263 605	276 915
Personalomkostnader	322	0
Pensionskostnader	24 320	21 687
Utbildning, förtroendevalda	24 300	6 899
Summa	<hr/>	<hr/>
	658 528	675 736
Sociala kostnader	199 496	212 806
(varav löneskatt på pensionskostnader)	(5 900)	(5 261)
	<hr/>	<hr/>
	858 024	888 542

1) Det särskilda arvodet för stambyte och badrumsrenovering om 200.000 kr avseende räkenskapsåret 2007/2008 har ej till fullo utnyttjats.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Reparationslånepost	2 181 593	2 181 593
Byggnader	1 528 575	1 528 575
Miljöbodan	0	856 256
Garage	258 143	258 143
Ventilationsanläggning	195 604	195 604
	<hr/>	<hr/>
	4 163 915	5 020 171

2009-06-30 2008-06-30

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter Handelsbanken	1 601	1 331
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	138 725	150 950
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	1 005 015	1 016 993
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	19 843	6 985
Ränta skattekonto	22 252	6 010
Andelsutdelning via Intresseföreningen 4% (120%)	15 240	457 200
	<u>1 202 676</u>	<u>1 639 469</u>

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	3 109 126	3 045 696
Dröjsmålsräntor	4 743	2 757
Övriga finansiella kostnader	0	986
	<u>3 113 869</u>	<u>3 049 439</u>

Not 12 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
Miljöbodar	1 783 920	1 783 920
Garage	3 036 983	3 036 983
Summa anskaffningsvärden	<u>80 263 506</u>	<u>80 263 506</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-31 615 222	-30 086 647
Ventilationsanläggning	-1 686 612	-1 491 008
Miljöbodar	-1 783 920	- 927 664
Garage	-1 229 976	- 971 833
	<u>-36 315 730</u>	<u>-33 477 152</u>

Årets avskrivning byggnader	-1 528 575	-1 528 575
Årets avskrivning ventilationsanläggning	- 195 604	- 195 604
Årets avskrivning miljöbodar	0	- 856 256
Årets avskrivning garage	- 258 143	- 258 143

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan -38 298 052 -36 315 730

Restvärde enligt plan vid årets slut 41 965 454 43 947 776

Varav

Byggnader och bostadslånepost	39 242 965	40 771 540
Ventilationsanläggning	1 173 625	1 369 229
Garage	1 548 864	1 807 007

2009-06-30 2008-06-30

Taxeringsvärden

bostäder	328 000 000	328 000 000
lokaler	6 968 000	6 968 000
Totalt taxeringsvärde	334 968 000	334 968 000
<i>varav byggnader</i>	<i>247 292 000</i>	<i>247 292 000</i>

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen 762 st á 500 kr	381 000	381 000
	381 000	381 000

Not 14 Skattefordringar

Fastighetsavgift	526 307	343 511
Skattekonto	17 426	6 380
	543 733	349 891

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda förvaltningsarvoden	280 779	0
Förutbetalda elavgifter	0	149 538
Förutbetald kostnad nyckelbricksabonnemang	433	394
Förutbetalda hyror kontorsutrustning	8 010	7 995
Förutbetalda renhållningskostnader	14 261	0
Förutbetald Kabel-TV-avgift	121 044	105 356
Förutbetalda telefoni- och bredbandskostnader	3 517	3 041
Förutbetalda bevakningskostnader	1 429	0
Förutbetalda tomträttsavgälder	134 607	111 963
Upplupen försäkringsersättning	48 421	0
Förutbetalda kreditupplysningskostnader	2 344	0
Förutbetalda tidningsprenumerationer	674	450
Upplupna ränteintäkter	49 715	264 534
Upplupna räntebidrag	5 217	7 454
Förutbetalda försäkringskostnader	190 275	185 918
Upplupna fakturafordringar på medlemmar	12 751	10 868
	873 477	847 511

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

21 000 000 28 000 000

Placeringstid	Belopp	Ränta	Slutdatum
90 dagar	3 000 000	1,10	2009-07-20
180 dagar	5 000 000	1,20	2009-08-16
180 dagar	3 000 000	1,15	2009-10-20
180 dagar	5 000 000	1,10	2009-11-14
180 dagar	5 000 000	1,10	2009-11-17
	21 000 000		

2009-06-30 2008-06-30

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	23 717	50 425
Handelsbanken	494 628	322 670
Avräkning med Swedbank	18 472 190	16 131 884
	<u>18 990 535</u>	<u>16 504 978</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	3 557 613	19 538 207	10 250 951
Förändring av underhållsfond			3 027 642
Avsättning till underhållsfond		3 231 772	
Uttag ur underhållsfond		-6 259 414	
Årets resultat			1 262 963
Vid årets slut	<u>3 557 613</u>	<u>16 510 565</u>	<u>14 541 557</u>

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	59 504 666	64 079 922
Avgår nästa års amortering	-1 814 116	-4 604 720
Skuld vid årets slut	<u>57 690 550</u>	<u>59 475 202</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,74	2010-03-30	7 535 758		251 200	7 284 558
STADSHYPOTEK	5,65	2009-01-30	2 672 748		2 672 748	
STADSHYPOTEK	5,69	2009-01-30	2 640 421		2 640 421	
STADSHYPOTEK	5,69	2009-01-30	1 987 743		1 987 743	
STADSHYPOTEK	5,69	2009-01-30	1 960 557		1 960 557	
STADSHYPOTEK	5,69	2009-01-30	2 653 725		2 653 725	
STADSHYPOTEK	5,69	2009-01-30	2 627 217		2 627 217	
SWEDBANK	1,67	2009-08-28	2 627 217	11 515 783	88 396	14 054 604
SWEDBANK	4,40	2020-09-25	1 958 907		80 400	1 878 507
SWEDBANK	4,40	2020-09-25	2 017 940		42 000	1 975 940
SWEDBANK	4,43	2020-09-25	9 129 277		521 676	8 607 601
SWEDBANK	5,44	2010-03-22	6 750 671		224 000	6 526 671
SWEDBANK	5,44	2020-12-01	10 000 000			10 000 000
SWEDBANK	5,93	2014-05-05	4 148 175		149 484	3 998 691
SWEDBANK	5,93	2014-05-05	1 703 124		60 828	1 642 296
SWEDBANK	5,93	2014-05-05	1 738 414		62 088	1 676 326
SWEDBANK	5,93	2014-05-05	1 928 028		68 856	1 859 172
			64 079 922	11 515 783	16 091 339	59 504 366

2009-06-30 2008-06-30


Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Depositioner	6 000	13 545
Källskatt och arbetsgivaravgifter	28 212	30 921
	<hr/>	<hr/>
	34 212	44 466

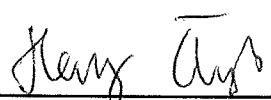
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner, pensionskostnader och sociala avgifter	139 694	158 648
Upplupna räntekostnader	137 697	387 861
Upplupna kostnader reparations- och underhållskostnader	840 819	360 709
Upplupna elkostnader	323 566	95 572
Upplupna vattenavgifter	318 294	94 200
Upplupna värmekostnader	345 453	254 533
Upplupna renhållningskostnader	14 286	21 097
Upplupna bevakningskostnader	5 480	19 274
Upplupna administrationskostnader	9 730	48 162
Upplupna revisionsarvoden	14 593	14 235
Upplupna styrelsearvoden	344 720	338 025
Upplupna driftskostnader	21 400	12 583
Upplupen kostnad stambyte och badrumsrenovering	0	5 400 000
Förutbetalda hyror och avgifter	2 525 329	2 258 197
	<hr/>	<hr/>
	5 041 061	9 463 096


Västerås 2009-10-21



Göran Winnergren

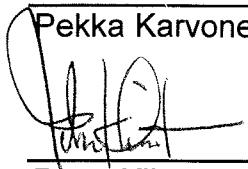

Anders Lindbom


Henry Öryd


Susanne Moell

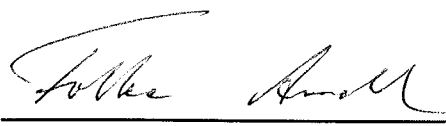

Pekka Karvonen

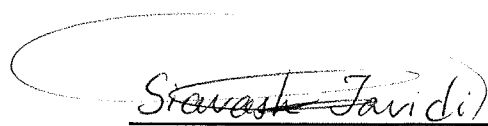

Annika Larsson


Peter Klint

Vår revisionsberättelse har lämnats 2009-10-28

KPMG AB


Folke Anell
Auktoriserad revisor


Siavash Javidi
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 23

Org nr 778000-5075

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 23 för räkenskapsåret 2008-07-01 - 2009-06-30. 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 revisions sed 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 28 oktober 2009



Siavash Javidi

KPMG AB



Folke Anell
Auktoriserad revisor