



**Riksbyggens Brf Västeråshus nr 25**  
**Org nr 778000-7279**  
**Årsredovisning**  
**1/7 2009 - 30/6 2010**

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

## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 25

**Tid: Tisdag 22 november 2010 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, samt Britta Larsson.
- 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.
  - a) Föreningen tecknar försäkring, särskilt Bostadsrättstillägg.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>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 Brf Västeråhus nr 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Anders Brinkmark *	Ordförande	Stämman	2011
Leif Lundin	Vice ordförande	Stämman	2011
Monica Eriksson	Sekreterare	Stämman	2011
Britta Larsson	Vice sekreterare	Stämman	2010
Kurt Söderlund	Ledamot	Stämman	2010
Fredrik Brännström	Ledamot RB	Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

Jörgen Malm *		Stämman	2011
Eva Fredell		Stämman	2011
Magnus Wahlström		Riksbyggen	

#### Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman
Thomas Bergman	Föreningsvald revisor	Stämman

#### Revisorssuppleant

Andreas Lindström		Stämman
-------------------	--	---------

#### Valberedning

Tove Forsberg		Stämman
Tarja Tolvonen		Stämman

#### Studieombud

Monica Eriksson		Styrelsen
-----------------	--	-----------

#### Vicevärd

Kurt Söderlund		Styrelsen
----------------	--	-----------

\* Den 12/8 - 2010 avgick Anders Brinkmark som ersattes av Jörgen Malm som ordinarie ledamot

### Firmateckning

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

## Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

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

Lägenhetsfördelning:

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

Därtill kommer:

Lokaler	Garage
1	218

Total bostadsarea: 31 630 kvm

Total lokalarea: 42 kvm

Årets taxeringsvärde 223 938 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkrings AB

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Västerås.

## Underhåll/reparationer

### Årets underhåll/reparationer

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 754 tkr och underhåll för 1 265 tkr.

Reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till

resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan uppdaterad 2009-07-24 visar på ett genomsnittligt underhållsbehov om 3 042 tkr per år för de närmaste 30 åren vilket motsvarar 96 kr/kvm och år. Avsättning för verksamhetsåret 2009/2010 sker med 3 500 tkr som motsvarar 110 kr/kvm.

Under 2011 kommer arbetet med lekplats och "festbunker" att bli helt färdigställt, kostnaden beräknas till cirka 1 mkr.

### **Investeringar**

Större investeringar under senare år avser byte av entrépartier 2006/2007, installation av bredband 2003/2004, badrumsrenovering 2000/2001 samt uppförande av miljöbodar 1999/2000.

Större planerade och pågående åtgärder under verksamhetsåret 2010/2011 avser byte av fönster, lägenhetsdörrar och målning av trapphus, avtalad kostnad 32 900 000 kr, utbyggnad av balkonger samt nya altaner, avtalad kostnad 25 900 000 kr. Dessa arbeten beräknas bli färdigställt i aug 2011.

### **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 november 2009. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

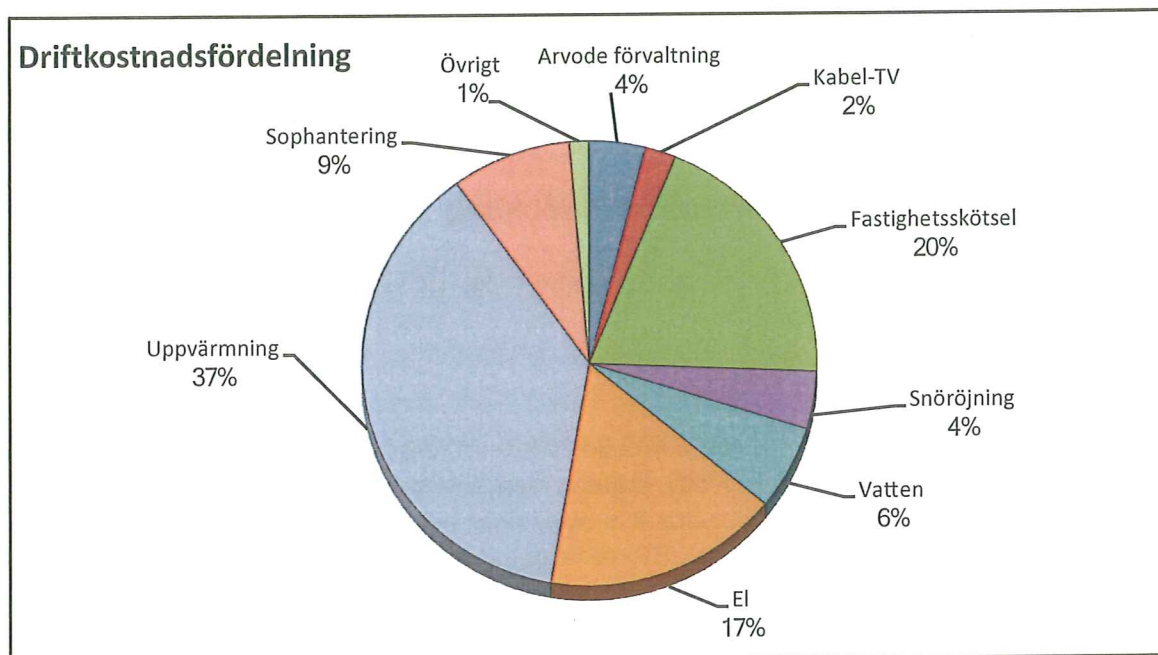
#### Ekonomi

Årets resultat före fondförändring blev 2 439 tkr bättre än föregående år. Större positiva avvikelser hänförs till höjda årsavgifter (+ 1 277 tkr), lägre underhållskostnader (+ 743 tkr), lägre reparationskostnader (+ 1 151 tkr). Övriga större positiva avvikelser hänförs till lägre räntekostnader (+ 109 tkr), samt lägre övriga kostnader (+ 254 tkr). Större negativa avvikelser hänförs till lägre intäkter för elavgifter (-133 tkr) sänkt elpris, högre värmekostnader (- 334 tkr), högre sophanteringskostnader (- 186 tkr), högre kostnader för snö och halkbekämpning (- 352 tkr).

Årets resultat före fondförändring blev 1 960 tkr sämre än budgeterat. Större negativa budget-avvikelser avser högre underhållskostnader (- 765 tkr), högre uppvärmningskostnader (- 211 tkr), högre snö och halkbekämpningskostnader (- 387) till följd av den kalla vintern, högre sophanteringskostnader (- 156 tkr), högre fastighetsskatt (- 110 tkr). Större positiva budgetavvikelser hänförs till lägre övriga kostnader (+ 65).

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	20 885	19 643	18 998	19 091	19 358
Årets resultat	2 648	209	3 352	189	- 7 342
Balansomslutning	92 075	56 555	57 060	46 504	40 773
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	590	550	537	537	581
Driftkostnad, kr / kvm	354	323	290	303	326
Underhållsfond, kr / kvm	406	272	99	6	6
Lån, kr / kvm	1 145	1 164	1 185	810	824



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2009 då avgifterna höjdes med 10%. Årsavgifterna uppgår efter den senaste höjningen till i genomsnitt 590 kr per kvm. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010/2011 har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifter med 5% från 1 oktober 2010.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009/2010 har 41 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 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

Tvist gällande ekonomiska krav från TBO Haglinds AB avseende tillverkade balkongplattor

I samband med att tidigare styrelseordförande avgick i januari 2009 överlämnade denne tre stycken obetalda fakturor från TBO Haglinds AB med ett sammanlagt belopp om 1.250 tkr för tillverkade balkongplattor. Vid styrelsens kontakter med TBO Haglinds AB framkom att de grundade sina fordringsanspråk på en beställning om sammanlagt 2.146 tkr inklusive montage och inglasningar som enbart undertecknats av en suppleant i styrelsen. Av återopad kontraktssumma har föreningen betalat 107 tkr för upprättande av ritningar medan 322 tkr betalats av annan part. Styrelsen har bestridit betalningsansvar med hänvisning till att föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening. Därutöver har styrelsen anfört att det saknas styrelsebeslut om att ingå avtal om en balkongentreprenad samtidigt som det inte har utfärdats någon fullmakt till enskild styrelseledamot eller styrelsesuppleant att ingå avtal i föreningens namn. Ärendet kommer nu att prövas rättsligt, föreningen har anlitat juridiskt ombud, tidpunkt för rättslig prövning är ännu ej fastställd.

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 056 424,13
Årets resultat före fondförändring	2 647 589,30
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000,00
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 264 832,00
Summa överskott	<u>3 468 845,43</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 468 845,43
----------------------------	--------------

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>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	19 677 979	18 303 884
Hyres- och avgiftsbortfall		- 5 567	- 3 536
Elavgifter		955 193	1 088 300
Övriga förvaltningsintäkter	2	257 260	254 684
		20 884 866	19 643 332
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 754 087	-1 905 231
Planerat underhåll	4	-1 264 832	-2 007 723
Fastighetsavgift/skatt		- 620 231	- 603 980
Driftkostnader	5	-11 196 619	-10 227 547
Övriga kostnader	6	- 56 376	- 310 229
Personalkostnader	7	- 194 174	- 209 794
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-2 487 880	-2 487 880
		-16 574 199	-17 752 384
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 310 667</b>	<b>1 890 948</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	9	35 761	140 015
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		29 382	45 433
Räntekostnader	10	-1 718 906	-1 828 392
		-1 653 763	-1 642 944
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 656 904</b>	<b>248 004</b>
Inkomstskatt		- 9 315	- 39 204
<b>Årets resultat</b>		<b>2 647 589</b>	<b>208 800</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		-3 500 000	-3 500 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		1 264 832	2 007 723
<i>Förändring av underhållsfond</i>		-2 235 168	-1 492 277
<i>Resultat efter fondförändring</i>		412 421	-1 283 477

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	46 336 060	48 823 940
Pågående byggnation och förskott	12	35 471 900	1 571 900
		<u>81 807 960</u>	<u>50 395 840</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	212 500	212 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>82 020 460</b>	<b>50 608 340</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 981	52 404
Skattefordringar		2 137 097	894 266
Övriga fordringar	14	899 062	55 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	201 866	419 817
		<u>3 253 006</u>	<u>1 422 324</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	0	3 000 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Handkassa		6 000	6 000
Medel på RB's avr.konto med Swedbank	17	6 795 679	1 518 825
		<u>6 801 679</u>	<u>1 524 825</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 054 686</b>	<b>5 947 149</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 075 145</b>	<b>56 555 489</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		720 445	720 445
Underhållsfond		12 850 775	8 615 607
		<u>13 571 220</u>	<u>9 336 052</u>
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 056 424	6 339 901
Årets resultat		2 647 589	208 800
Avsättning till underhållsfond		-3 500 000	-3 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 264 832	2 007 723
		<u>3 468 845</u>	<u>5 056 424</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><u>17 040 066</u></b>	<b><u>14 392 477</u></b>
 <b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	19	35 640 505	36 262 584
Byggnadskreditiv	20	33 900 000	0
		<u>69 540 505</u>	<u>36 262 584</u>
 <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga		618 106	619 058
Leverantörsskulder		2 246 615	2 457 409
Skatteskulder		0	116 819
Medlemmarnas reparationsfond		195 645	289 559
Övriga skulder, kortfristiga	21	4 625	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	2 429 584	2 417 584
		<u>5 494 575</u>	<u>5 900 429</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><u>75 035 080</u></b>	<b><u>42 163 013</u></b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>92 075 145</u></b>	<b><u>56 555 489</u></b>
 <b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		100 493 100	40 493 100
 <b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

### **Inkomstskatt**

Den tidigare tillämpade schablonbeskattningen har upphört för privatbostadsföretag som påbörjat sitt räkenskapsår 1 januari 2007 eller senare. Det innebär att varken schablonintäkt eller räntebidrag tas upp till beskattning. Å andra sidan medges inte heller avdrag för räntekostnader eller tomträttsavgälder. Den statliga inkomstskatten om 26,3% beräknas därför numera endast på ränteintäkter och utdelningar.

### **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**

Byggnader inklusive bostadslånepost

Avskrivning sker med 4% på bokfört restvärde om 34 682 025 kr per 1997-06-30 (År 13)

Miljöbodan

Avskrivning sker med 4% på anskaffningsvärdet om 1 899 348 kr (År 11)

Ombyggnad badrum

Avskrivning sker med 4% på anskaffningsvärdet om 12 754 633 kr (År 10)

Bredband

Avskrivning sker med 10% på anskaffningsvärdet om 2 218 789 kr (År 7)

Entrépartier

Avskrivning sker med 5% på anskaffningsvärdet om 5 600 000 kr (År 4)

	2010-06-30	2009-06-30
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	18 667 694	17 390 861
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	0	- 112 322
Hyror, lokaler	42 507	53 115
Hyror, garage	941 378	943 555
Hyror, p-platser	26 400	28 675
	<hr/>	<hr/>
	19 677 979	18 303 884

<b>Not 2 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Kabel-tv-avgifter	238 854	239 089
Gemensamhetslokal, tvättstuga, bastu och övriga ersättningar	17 250	13 258
Fakturerade kostnader	1 157	2 337
	<hr/>	<hr/>
	257 260	254 684

<b>Not 3 Reparationer</b>		
Lokaler	48 129	0
Gemensamma utrymmen	91 360	137 917
Installationer <sup>(1)</sup>	168 897	1 503 549
Huskropp <sup>(2)</sup>	182 502	151 438
Gårdar och grönanläggningar <sup>(3)</sup>	247 306	112 327
Garage och parkeringsplatser	13 056	0
Övriga reparationer	2 837	0
	<hr/>	<hr/>
	754 087	1 905 231

(1) Reparationer tvättstuga, badrum, datorsystem mm.

(2) Klottersanering, tak och glasreparationer, entrédörr och målning vägg.

(3) Trädfällning, plantering, sand lekplats och grus.

<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Lokaler, gemensamma utrymmen	60 398	0
Ombyggnad tvättstugor	856 574	1 594 403
Tvättstugor, vitvaror	0	413 320
Installationer <sup>(1)</sup>	137 448	0
Huskroppar <sup>(2)</sup>	86 911	0
Gårdar och grönanläggningar <sup>(3)</sup>	123 501	0
	<hr/>	<hr/>
	1 264 832	2 007 723

(1) Inventering trapphus, stammundersökning och ventilbyte.

(2) Reparation av portar.

(3) Plantering prydnadskörbar innergårdar, Asfalterad bollplan, uppsättning bollnät, dagvattendragning brunn, och frösådd.



### Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	225 552	216 925
Arvode förvaltning	438 963	407 673
Kabel-TV	243 016	236 258
IT-kostnader	8 298	7 980
Juridiska kostnader	1 054	1 015
Revisionsarvode, externt	47 250	39 625
Möteskostnader	0	7 385
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetsskötsel	2 135 802	1 466 222
Systematiskt brandskyddsarbete	8 799	22 006
Återbäring från Riksbyggen	- 9 800	- 8 000
Städ	4 025	616 744
Bevakningskostnader	8 906	13 908
Snöröjning	462 417	110 327
Förbrukningsmateriel	67 712	37 992
Vatten	671 942	647 780
EI	1 842 652	1 883 531
Uppvärmning	4 102 516	3 768 619
Sophantering	936 615	750 658
	<hr/>	<hr/>
	11 196 619	10 227 547

### Not 6 Övriga kostnader

Lokalkostnader	1 440	1 920
Kreditupplysningar	4 500	5 019
Representation	0	5 535
Kontorsmateriel	13 280	24 519
Telefon och porto	12 272	12 104
Konstaterade förluster hyror/avgifter	35	25
Radondosor	0	54 688
Tidskrifter och facklitteratur	700	1 100
Medlems- och föreningsavgifter	14 875	28 475
Konsultarvoden, tvättstugor	0	31 681
Projektkostnader balkonger och uteplatser	0	120 554
Konsultarvoden	0	17 350
Bankkostnader	- 1 070	165
Advokat och rättegångskostnader	9 450	7 094
Övriga externa kostnader	894	0
	<hr/>	<hr/>
	56 376	310 229

### Not 7 Personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	107 166	129 373
Övriga ersättningar till förtroendevalda	6 708	1 008
Övriga kostnadsersättningar	0	200
Arvode vicevärd	26 400	13 252
Föreningsvald revisor	4 100	2 070
Ersättning till medlemmar för utfört arbete	18 610	29 960
Utbildning, förtroendevalda	3 500	0
Övriga personalkostnader	2 000	0
Summa	168 484	175 863
Sociala kostnader	25 690	33 932
	194 174	209 794

### Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader och bostadslånepost	1 400 000	1 400 000
Badrum	510 100	510 100
Miljöbodar	75 900	75 900
Bredband	221 880	221 880
Entrépartier	280 000	280 000
	2 487 880	2 487 880

### Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	5 774	23 477
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	2 400	113 615
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	3 230	863
Övriga ränteintäkter	344	0
Utdelning andelar Riksbyggen 11,3 % (föregående år 4 %)	24 013	2 060
	35 761	140 015

### Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 707 961	1 781 476
Övriga räntekostnader	10 945	35 565
Övriga finansiella kostnader	0	11 351
	1 718 906	1 828 392

## Not 11 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	37 535 750	37 535 750
Bostadslånepost	1 481 687	1 481 687
Mark	15 990 325	15 990 325
Entrépartier	5 600 000	5 600 000
Bredband	2 218 789	2 218 789
Badrum och miljöbodas	14 653 981	14 653 981
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>77 480 532</b>	<b>77 480 532</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader och bostadslånepost	-21 135 412	-19 735 412
Bredband	-1 331 280	-1 109 400
Badrum och miljöbodas	-5 349 900	-4 763 900
Entrépartier	- 840 000	- 560 000
	<b>-28 656 592</b>	<b>-26 168 712</b>

Årets avskrivning byggnader och bostadslånepost	-1 400 000	-1 400 000
---	------------	------------

Årets avskrivning bredband	- 221 880	- 221 880
----------------------------	-----------	-----------

Årets avskrivning badrum och miljöbodas	- 586 000	- 586 000
---	-----------	-----------

Årets avskrivning entrépartier	- 280 000	- 280 000
--------------------------------	-----------	-----------

<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-31 144 472</b>	<b>-28 656 592</b>
---	--------------------	--------------------

### Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Mark	15 990 325	15 990 325
Byggnader och bostadslånepost	16 482 025	17 882 025
Bredband	665 629	887 509
Badrum	7 653 633	8 163 733
Miljöbodas	1 064 448	1 140 348
Entrépartier	4 480 000	4 760 000

### Taxeringsvärden

bostäder	217 000 000	193 000 000
----------	-------------	-------------

lokaler	6 938 000	7 710 000
---------	-----------	-----------

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>223 938 000</b>	<b>200 710 000</b>
------------------------------	--------------------	--------------------

1 varav byggnader	166 073 000	151 800 000
-------------------	-------------	-------------



**Not 12 Pågående byggnation och förskott**

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

35 471 900	1 571 900
<u>35 471 900</u>	<u>1 571 900</u>

1) i Beloppet ingår fakturor från TBO Haglinds AB med 1 571 900 kr, som föreningen bestrider och ej heller har betalt.

**Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav**

Andelar i Intresseföreningen 425 st á 500 kr

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

**Not 14 Övriga fordringar**

Skattekonto

873 562	55 837
---------	--------

Fordran avsende utlägg för pantbrevskostnad

25 500	0
<u>899 062</u>	<u>55 837</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift

60 754	60 754
--------	--------

Periodiserade kostnader månadsrapporter

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

Fordran Riksbyggen

0	200 959
---	---------

Övriga förutbetalda driftskostnader

0	40 589
---	--------

Upplupna ränteintäkter

24 013	3 600
--------	-------

Upplupna räntebidrag

1 609	2 807
-------	-------

Fastighetsförsäkring

114 444	111 108
<u>201 866</u>	<u>419 817</u>

**Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen

0	3 000 000
---	-----------

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

Avräkning med Swedbank

6 795 679	1 518 825
<u>6 795 679</u>	<u>1 518 825</u>

<b>Not 18 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>720 445</b>	<b>8 615 607</b>	<b>5 056 424</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		2 000 000	-2 000 000
Förändring av underhållsfond			-2 235 168
Avsättning till underhållsfond		3 500 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 264 832	
Årets resultat			2 647 589
<b>Vid årets slut</b>	<b>720 445</b>	<b>12 850 775</b>	<b>3 468 845</b>

### Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	36 258 611	36 881 642
Avgår nästa års amortering	- 618 106	- 619 058
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>35 640 505</b>	<b>36 262 584</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	2,430	2011-04-30	2 232 160		60 000	2 172 160
Stadshypotek	2,430	2011-04-30	2 121 440		60 000	2 061 440
Stadshypotek	4,700	2015-04-30	2 533 496		25 852	2 507 644
Stadshypotek	4,900	2011-06-01	2 183 860		114 940	2 068 920
Stadshypotek	1,870	90 dagar	1 434 052		100 000	1 334 052
Swedbank Hypotek	2,577	90 dagar	3 124 114		20 695	3 103 419
Swedbank Hypotek	3,740	2013-06-10	1 834 700		19 000	1 815 700
Swedbank Hypotek	4,450	2018-06-25	3 897 820		42 544	3 855 276
Swedbank Hypotek	4,790	2011-06-01	2 745 000		30 000	2 715 000
Swedbank Hypotek	5,060	2010-10-25	7 387 500		75 000	7 312 500
Swedbank Hypotek	5,220	2015-10-26	7 387 500		75 000	7 312 500
			<b>36 881 642</b>		<b>623 031</b>	<b>36 258 611</b>

### Not 20 Byggnadskreditiv

Pågående projekt	33 900 000	0
	33 900 000	0

Beviljad limit: 60 000 000 kr


**Not 21 Övriga skulder, kortfristiga**

Skuld sociala avgifter och skatter	1 183	0
Avräkning, hyror & avgifter	3 442	0
	<hr/>	<hr/>
	4 625	0

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna sociala avgifter	31 900	36 141
Upplupna räntekostnader	179 768	231 514
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	187 858	0
Upplupna elkostnader	117 070	119 929
Upplupna vattenavgifter	58 080	54 902
Upplupna värmekostnader	176 631	196 820
Upplupna kostnader för renhållning	150 941	34 321
Upplupna revisionsarvoden	15 350	22 945
Upplupna styrelsearvoden	127 780	115 571
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 442	45 042
Förutbetalda hyror och avgifter	1 357 764	1 560 399
	<hr/>	<hr/>
	2 429 584	2 417 584

Västerås 2010 - 11-16



---

Leif Lundin



---

Jörgen Malm



---

Britta Larsson



---

Kurt Söderlund



---

Monica Eriksson




---

Fredrik Brännström


Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/11 2010

KPMG AB



---

Folke Anell  
Auktoriserad revisor



---

Thomas Bergman  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 25

Org nr 778000-7279

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 25 för räkenskapsåret 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 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 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 18 november 2010

KPMG AB



Folke Anell  
Auktoriserad revisor



Thomas Bergman