



Årsredovisning

1 juli 2008 – 30 juni 2009

Riksbyggens Bostadsrättsförening

Västeråshus nr 25

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 25

Tid: Tisdag 24 november 2009 kl 19:00

Lokal: Wenströmska Gymnasiet 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 Leif Lundin, Ann-Sofie Olsson och Kurt Söderlund samt suppleanterna Lars Landberg och Vanja Nyberg.
- 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	7
Balansräkning	8
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-07-01 - 2009-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vald t.o.m.
årsstämmen

Ordinarie ledamöter

			<u>Utsedd av</u>	
Ove Andersson	Ordförande	Avgick 9/1-09	Stämman	2010
Anders Brinkmark	Ordförande	Fr o m 9/3-09	Stämman	2009
Leif Lundin	Vice ordförande		Stämman	2009
Aina Lagerberg	Sekreterare		Stämman	2010
Ann-Sofie Olsson	Ledamot		Stämman	2009
Britta Larsson	Ledamot		Stämman	2010
Kurt Söderlund	Ledamot	Fr o m 9/2-09	Stämman	2009
Vanja Nyberg	Ledamot	Suppleant fr o m 9/3-09	Stämman	2009
Roger Norström	Ledamot		Riksbyggen	2009

Styrelsesuppleanter

Lars Landberg	Suppleant		Stämman	2009
Kurt Söderlund	Suppleant	Ledamot fr o m 9/2-09	Stämman	2010
Monica Eriksson	Suppleant		Stämman	2010
Anders Brinkmark	Suppleant	Ledamot fr o m 9/3-09	Stämman	2009
Vanja Nyberg	Suppleant	Fr o m 9/3-09		

Magnus Wahlström	Suppleant RB	Riksbyggen	2009
------------------	--------------	------------	------

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Sivert Backman	Föreningsvald revisor	Stämman

Revisorssuppleant

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

Valberedning

Karl Axel Nord	Stämman
Siv Zetterberg	Stämman

Studieombud

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

Vicevärd

Kurt Söderlund	Vice värd	Styrelsen
----------------	-----------	-----------

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 200 710 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg 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 1 905 tkr och planerat underhåll för 2 008 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 2008/2009 sker med 3 500 tkr eller 110 kr/kvm.

Större planerade och pågående åtgärder under verksamhetsåret 2009/2010 avser iordningsställande av 3 tvättstugor samt ytterligare en tvättstuga som byggs om till föreningsexpedition varvid den föreningslägenhet som föreningen disponerar som expedition idag kommer att säljas. Under verksamhetsåret 2009/2010 kommer även nya fönster att installeras i alla lägenheter. Ommålning av alla trapphus. Ombyggnad av en lekplats. Vid en extrastämma 2009-05-27 beslutade majoriteten på stämman för en ombyggnad av balkonger och uteplatser samt nya lägenhetsdörrar som planeras att utföras under verksamhetsåren 2009/2010 och 2010/2011.

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.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 8 december 2008 samt en extra stämma den 27 maj 2009 gällande utbyte av dörrar, ombyggnad av balkonger samt uteplatser, skall beslut även tas i Hyresnämnden. Styrelsen har hållit 16 protokollförda sammanträden.

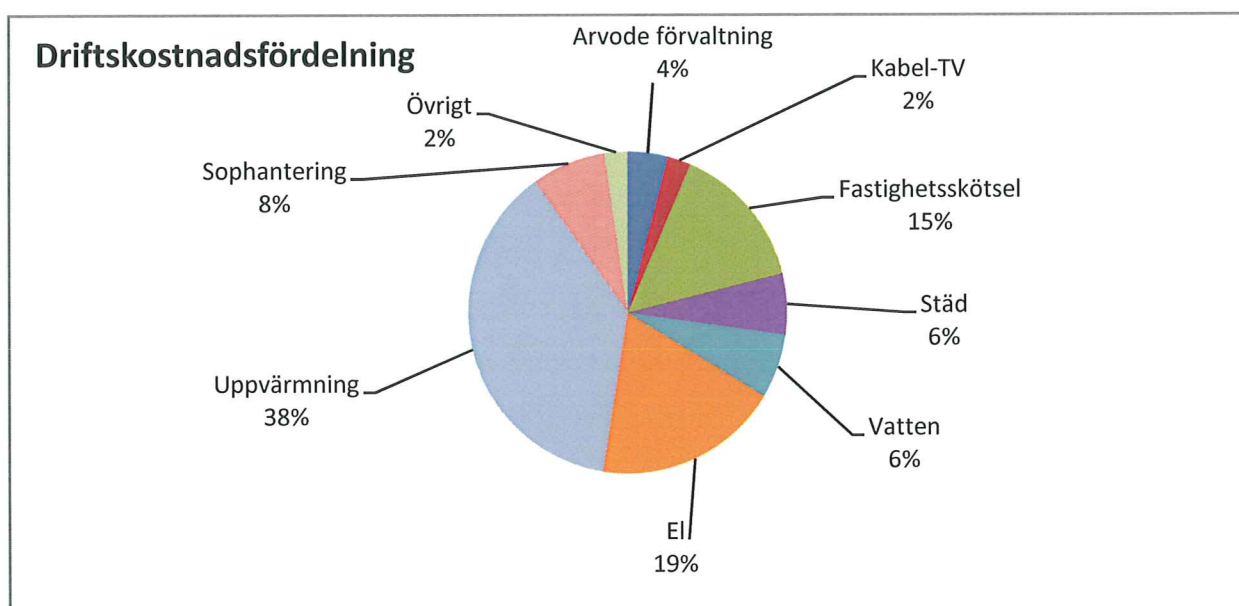
Ekonomi

Årets resultat blev 3 144 tkr sämre än föregående år. Större negativa avvikelser hänförs till högre underhållskostnader (-1 427 tkr) främst beroende på ombyggnad av tvättstugor och utbyte av vitvaror, högre reparationskostnader (-912 tkr) där större poster utgörs av vattenskada Skyddsrumsbunker (-300 tkr), vatten/värmeledningsrör/kulvertar (-391 tkr), husgavlar (-130 tkr) byte skrapmattor i entreér (-113 tkr). Övriga större negativa avvikelser hänförs till högre elkostnader (-235 tkr), högre värmekostnader (-355 tkr), högre sophanteringskostnader (-105 tkr), högre kostnader för förvaltning och fastighetsskötsel (-515 tkr), försämrat räntenetto (-231 tkr) samt en konsultkostnad avseende balkong och uteplatser (-201 tkr). Större positiva avvikelser hänförs till höjda årsavgifter (+420 tkr), tillkommande intäkt avseende Kabel-TV avgifter (+239 tkr), lägre kostnader för tomträttsavgälder (+181 tkr) p.g.a. friköp samt lägre kostnader för Kabel-TV (+122 tkr).

Årets resultat blev 469 tkr sämre än budgeterat. Större negativa budgetavvikelser avser högre reparationskostnader (-1 125 tkr), högre uppvärmningskostnader (-795 tkr) till följd av att Mälarenergi höjt taxorna med 9% 2008-01-01 och med 10% 2009-01-01, högre elkostnader (-94 tkr), högre vattenkostnader (-90 tkr), högre sophanteringskostnader (-81 tkr) samt kostnad för konsulttjänster (-201 tkr). Större positiva budgetavvikelser hänförs till höjda årsavgifter (+414 tkr), lägre underhållskostnader (+1 575 tkr) vilket främst beror på framflyttade underhållsåtgärder avseende tvättstugor samt ett högre räntenetto (+77 tkr).

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	19 643	18 998	19 091	19 358	18 567
Årets resultat	209	3 352	189	- 7 342	1 163
Balansomslutning	56 555	57 060	46 584	45 253	51 751
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	550	537	537	581	560
Driftskostnad, kr / kvm	323	290	303	326	321
Underhållsfond, kr / kvm	272	99	6	6	259
Lån, kr / kvm	1 164	1 185	810	824	839



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 och år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2008/2009 har 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 44 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	Kabel-TV

Utbyggnad av balkonger, bakgrundsbeskrivning

I samband med ansökan om bygglov för uteplatser har styrelsen även ansökt och erhållit bygglov 2007-12-03 för utbyggnad av befintliga balkonger. Efter genomförd enkätundersökning bland medlemmarna var det ca 40 stycken medlemmar som visade intresse av att bygga ut sina befintliga balkonger. Styrelsen förmedlade kontakter med entreprenör (TBO Haglinds AB) för medlemmarnas räkning samt tillhandahöll prisuppgifter. Dåvarande ordförande samt en av suppleanterna öppnade ett bankkonto i egna namn och uppbar förskottsbetalningar från intresserade medlemmar till ett sammanlagt belopp om cirka 1.900 tkr. Efter att ha inhämtat juridisk information fann styrelsen att en balkongutbyggnad erfordrar kvalificerad majoritet på föreningsstämma samt hyresnämndens godkännande. Med anledning av att formkravet inte var uppfyllt stoppade styrelsen balkongutbyggnaden samt uppmanade dåvarande ordförande och suppleanten att återbetala inbetalda förskott till berörda medlemmar. Projekteringskostnaden för den avbrutna balkongutbyggnaden om cirka 120 tkr var en rörelsefrämmande kostnad som har belastat föreningens räkenskaper under verksamhetsåret 2008/2009. För att kompensera bostadsrättsföreningen för de rörelsefrämmande kostnaderna har styrelsen utfört radonmätning i lägenheterna utan krav på ersättning för utfört arbete. Värdet för det utförda arbetet avseende radonmätning har i enlighet med inkommet anbud från extern leverantör värderats till 145 tkr.

Twist 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 åberopad kontraktssumma har föreningen betalat 107 tkr för upprättande av ritningar medan 322 tkr betalats av annan part. Styrelsen har bestridit betalningsansvar med hänvisning till att föreningens firma 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.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	10 339 900,89
Årets resultat före fondförändring	208 800,24
Fondavsättning enligt ordinarie föreningsstämma 2008-12-08	-4 000 000,00
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 500 000,00
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 007 723,00
Summa överskott	<u>5 056 424,13</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>-2 000 000,00</u>
Att balansera i ny räkning	<u>3 056 424,13</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-07-01 2009-06-30</i>	<i>2007-07-01 2008-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	18 303 884	17 879 093
Hyses- och avgiftsbortfall		- 3 536	- 3 518
Övriga avgifter		1 088 300	1 089 146
Övriga förvaltningsintäkter	2	254 684	33 471
		<u>19 643 332</u>	<u>18 998 192</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-1 905 231	- 993 110
Planerat underhåll	4	-2 007 723	- 580 892
Fastighetsavgift/skatt		- 603 980	- 630 155
Driftskostnader	5	-10 227 547	-9 194 303
Övriga kostnader	6	- 310 229	- 80 293
Personalkostnader	7	- 209 794	- 190 770
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-2 487 880	-2 487 880
		<u>-17 752 384</u>	<u>-14 157 403</u>
Rörelseresultat		1 890 948	4 840 789
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	140 015	274 601
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		45 433	64 006
Räntekostnader	10	-1 828 392	-1 750 884
		<u>-1 642 944</u>	<u>-1 412 277</u>
Resultat efter finansiella poster		248 004	3 428 512
Inkomstskatt		- 39 204	- 76 888
Årets resultat		<u>208 800</u>	<u>3 351 624</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-06-30	2008-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	48 823 940	51 311 820
Pågående byggnation och förskott	12	1 571 900	0
		<u>50 395 840</u>	<u>51 311 820</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	212 500	51 500
Summa anläggningstillgångar		50 608 340	51 363 320
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		52 404	16 552
Skattefordringar	14	950 103	331 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	419 817	678 294
		<u>1 422 324</u>	<u>1 026 421</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	3 000 000	2 300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	17	1 524 825	2 370 151
Summa omsättningstillgångar		5 947 149	5 696 572
SUMMA TILLGÅNGAR		56 555 489	57 059 892

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-06-30	2008-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		720 445	720 445
Underhållsfond		8 615 607	3 123 330
		<u>9 336 052</u>	<u>3 843 775</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 339 901	9 907 385
Årets resultat		208 800	3 351 624
Avsättning till underhållsfond		-3 500 000	-3 500 000
Anspråktagande av underhållsfond		2 007 723	580 892
Avsättning till underhållsfond enl stämmobeslut 2008		-4 000 000	0
		<u>5 056 424</u>	<u>10 339 901</u>
Summa eget kapital		14 392 477	14 183 676
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	36 262 584	36 881 642
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		619 058	606 586
Leverantörsskulder		2 457 409	885 632
Skatteskulder		116 819	1 334 347
Medlemmarnas reparationsfond		289 559	805 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 417 584	2 362 329
		<u>5 900 429</u>	<u>5 994 573</u>
Summa skulder		42 163 013	42 876 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 555 489	57 059 892
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		40 493 100	40 493 100
Ansvarsförbindelser		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 28% 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 12)

Miljöbodar

Avskrivning sker med 4% på anskaffningsvärdet om 1 899 348 kr (År 10)

Ombyggnad badrum

Avskrivning sker med 4% på anskaffningsvärdet om 12 754 633 kr (År 9)

Bredband

Avskrivning sker med 10% på anskaffningsvärdet om 2 218 789 kr (År 6)

Entrépartier

Avskrivning sker med 5% på anskaffningsvärdet om 5 600 000 kr (År 3)

2009-06-30 2008-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	17 390 861	16 970 399
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 112 322	- 112 322
Hyror, lokaler	53 115	51 387
Hyror, garage	943 555	940 052
Hyror, p-platser	28 675	29 575
	18 303 884	17 879 093

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-TV avgifter 1)	239 089	0
Gemensamhetslokal, tvättstuga, bastu och övriga ersättningar	13 258	31 271
Inkasso- och påminnelseavgifter	2 337	2 200
	254 684	33 471

1) Debitering sker av föreningens kostnad på medlemmarna.

Not 3 Reparationer

Lokaler	137 917	38 266
Reparationer - Installationer	1 503 549	559 359
Huskropp	151 438	74 930
Gårdar och grönanläggningar	112 327	294 271
Garage och parkeringsplatser	0	26 284
	1 905 231	993 110

Not 4 Planerat underhåll

Ombyggnad tvättstugor	1 594 403	0
Tvättstugor, vitvaror	413 320	0
OVK besiktning	0	240 000
Byggtimmerlåda	0	71 375
Entrépartier	0	244 829
Boulebana	0	24 688
	2 007 723	580 892

2009-06-30 2008-06-30

Not 5 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (tomterna friköpta 2007-12-19)	0	181 321
Fastighetsförsäkring	216 925	208 752
Arvode förvaltning 1) föregående år	407 673	246 232
Kabel-TV	236 258	357 772
IT-kostnader	7 980	1 292
Juridiska kostnader	1 015	375
Revisionsarvode, externt	39 625	18 375
Möteskostnader	7 385	4 139
Övriga förvaltningskostnader	900	800
Fastighetsskötsel 1) föregående år	1 466 222	1 111 971
Systematiskt brandskyddsarbete	22 006	0
Återbäring från Riksbyggen	- 8 000	- 2 500
Städ	616 744	658 156
Bevakningskostnader	13 908	1 909
Snöröjning	110 327	38 133
Förbrukningsmateriel	37 992	16 568
Vatten	647 780	642 076
El	1 883 531	1 648 938
Uppvärmning	3 768 619	3 413 918
Sophantering	750 658	646 077
	10 227 547	9 194 303

1) Här ingår kostnadsreduktioner som hänförs till förlikningen med Riksbyggen.

Not 6 Övriga kostnader

Lokalkostnader	1 920	0
Kreditupplysningar	5 019	9 848
Representation	5 535	5 565
Kontorsmateriel	24 519	15 127
Telefon och porto	12 104	12 496
Konstaterade förluster hyror/avgifter	25	32
Radondosor	54 688	0
Tidskrifter och facklitteratur	1 100	1 100
Medlems- och föreningsavgifter	28 475	25 500
Konsultarvoden, tvättstugor	31 681	0
Projektkostnade balkonger och uteplatser	120 554	0
Konsultarvoden	17 350	10 625
Bankkostnader	165	0
Advokat och rättegångskostnader	7 094	0
	310 229	80 293

2009-06-30 2008-06-30

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	129 373	100 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 008	2 185
Övriga kostnadsersättningar	200	100
Arvode vicevärd	13 252	14 280
Föreningsvald revisor	2 070	2 088
Lön till fastighetsskötare	29 960	27 776
Utbildning, förtroendevalda	0	800
Summa	175 863	147 229
Sociala kostnader	33 932	43 541
	209 794	190 770

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	23 477	55 236
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	113 615	156 822
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	863	743
Utdelning andelar Riksbyggen 4 % (föregående år 120 %)	2 060	61 800
	140 015	274 601

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 781 476	1 747 455
Övriga räntekostnader	35 565	2 793
Övriga finansiella kostnader	11 351	636
	1 828 392	1 750 884

	2009-06-30	2008-06-30
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	0
Entrépartier	5 600 000	5 600 000
Bredband	2 218 789	2 218 789
Badrum och miljöbodar	14 653 981	14 653 981
	77 480 532	61 490 207
Årets anskaffningar		
Mark	0	15 990 325
	0	15 990 325
Summa anskaffningsvärden	77 480 532	77 480 532
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader och bostadslånepost	-19 735 412	-18 335 412
Bredband	-1 109 400	- 887 520
Badrum och miljöbodar	-4 763 900	-4 177 900
Entrépartier	- 560 000	- 280 000
	-26 168 712	-23 680 832
Årets avskrivning byggnader och bostadslånepost	-1 400 000	-1 400 000
Årets avskrivning bredband	- 221 880	- 221 880
Årets avskrivning badrum och miljöbodar	- 586 000	- 586 000
Årets avskrivning entrépartier	- 280 000	- 280 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-28 656 592	-26 168 712
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 823 940	51 311 820
Varav		
Mark	15 990 325	15 990 325
Byggnader och bostadslånepost	17 882 025	19 282 025
Bredband	887 509	1 109 389
Badrum	8 163 733	8 673 833
Miljöbodar	1 140 348	1 216 248
Entrépartier	4 760 000	5 040 000
Taxeringsvärden		
bostäder	193 000 000	193 000 000
lokaler	7 710 000	7 710 000
Totalt taxeringsvärde	200 710 000	200 710 000
<i>al</i> varav byggnader	151 800 000	151 800 000

2009-06-30 2008-06-30

Not 12 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott 1)	1 571 900	0
	1 571 900	0

1) Avser fakturor från TBO Haglinds AB, vilka föreningen bestrider och ej heller har betalt.

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Intresseföreningen 425 st á 500 kr	212 500	51 500
	212 500	51 500

Not 14 Skattefordringar

Avräkning skatter och avgifter	894 266	298 053
Skattekonto	55 837	33 522
	950 103	331 575

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	60 754	57 375
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	480
Fordran Riksbyggen	200 959	411 185
Övriga förutbetalda driftskostnader	40 589	24 833
Ersättning Rättshjälp Trygg-Hansa	0	46 550
Upplupna ränteintäkter	3 600	28 098
Upplupna räntebidrag	2 807	3 956
Fastighetsförsäkring	111 108	105 817
	419 817	678 294

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 000 000	2 300 000	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	3 000 000	0,8	2009-08-06

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	6 000	6 000
Avräkning med Swedbank	1 518 825	2 364 151
	1 524 825	2 370 151

2009-06-30

2008-06-30

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	720 445	3 123 330	10 339 901
Disposition enl årsstämmobeslut		4 000 000	-4 000 000
Förändring av underhållsfond			-1 492 277
Avsättning till underhållsfond		3 500 000	
Uttag ur underhållsfond		-2 007 723	
Årets resultat			208 800
Vid årets slut	720 445	8 615 607	5 056 424

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	36 881 642	37 488 228
Avgår nästa års amortering	- 619 058	- 606 586
Skuld vid årets slut	36 262 584	36 881 642

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,43	2011-04-30	2 287 964		55 804	2 232 160
STADSHYPOTEK	2,43	2011-04-30	2 174 476		53 036	2 121 440
STADSHYPOTEK	4,70	2015-04-30	2 559 348		25 852	2 533 496
STADSHYPOTEK	4,90	2011-06-01	2 298 800		114 940	2 183 860
STADSHYPOTEK	5,03	2010-04-30	1 534 052		100 000	1 434 052
SWEDBANK	3,74	2013-06-10	1 853 700		19 000	1 834 700
SWEDBANK	4,45	2018-06-25	3 940 364		42 544	3 897 820
SWEDBANK	4,79	2011-06-01	2 775 000		30 000	2 745 000
SWEDBANK	5,06	2011-10-25	7 462 500		75 000	7 387 500
SWEDBANK	5,22	2015-10-26	7 462 500		75 000	7 387 500
SWEDBANK (1)	5,38	2009-09-22	3 139 524		15 410	3 124 114
			37 488 228		606 586	36 881 642

(1) lånet konverterat 2009-09-22 till ränta 1,92%, rörligt 3 månader.

2009-06-30 2008-06-30

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	36 141	36 149
Upplupna räntekostnader	231 514	259 697
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	47 211
Upplupna elkostnader	119 929	397 462
Upplupna vattenavgifter	54 902	53 728
Upplupna värmekostnader	196 820	145 810
Upplupna kostnader för renhållning	34 321	17 288
Upplupna revisionsarvoden	22 945	15 654
Upplupna styrelsearvoden	115 571	69 961
Upplupna medlemsavgifter Riksbyggens Intresseförening	0	25 500
Övriga upplupna driftskostnader	45 042	5 316
Förutbetalda hyror och avgifter	1 560 399	1 288 553
	2 417 584	2 362 329

2009-06-30

2008-06-30

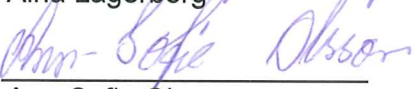
Västerås 2009- 11-05



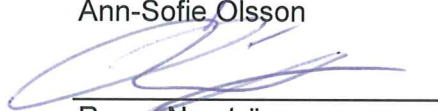
Anders Brinkmark



Aina Lagerberg



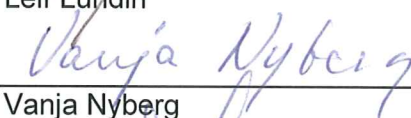
Ann-Sofie Olsson



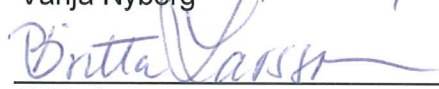
Roger Norström



Leif Lundin



Vanja Nyberg



Britta Larsson

Vår revisionsberättelse^{*} har lämnats den 2009- 11-10

* avviker från standardutformningen och

KPMG AB



Folke Anell

Auktoriserad revisor



Sivert Backman

Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 25

Org nr 778000-7279

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 25 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 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 samt disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelsen har beslutat att rätten att företräda föreningen och teckna dess firma, förutom styrelsen i sin helhet, får utövas endast av två styrelseledamöter i förening. Enligt vad som framgår av förvaltningsberättelsen har suppleanten (Lars Landberg) undertecknat ett entreprenadavtal avseende balkongutbyggnad för föreningens räkning utan att vara behörig till det. Det framgår vidare av förvaltningsberättelsen att förre styrelseordföranden (Ove Andersson) utan mandat från styrelsen har agerat som företrädare för föreningen vid de förhandlingar med entreprenören som föregick undertecknandet av entreprenadavtalet. Förre styrelseordföranden har senare träffat ett förlikningsavtal uppgående till 1 250 tkr (se sidan 5 i årsredovisningen) med entreprenören i föreningens namn. Förre styrelseordföranden och suppleanten har härigenom överträtt sina befogenheter och styrelsens instruktioner om firmateckningsrätten i föreningen.

Entreprenören har framställt krav mot föreningen i enlighet med förlikningsavtalet. Föreningen har bestridit att föreningen skulle vara bunden av entreprenadavtalet och förlikningen.

De avtal som enligt ovan ingåtts i strid med styrelsens beslut om rätten att teckna föreningens firma har orsakat en risk för skada för föreningen på grund av de åtaganden som gjorts mot entreprenören i föreningens namn. Vi avstyrker därmed att föreningsstämman beviljar ansvarsfrihet för den förre ordföranden och för suppleanten, för det fall han kan anses ha trätt i styrelseledamots ställe vid sitt undertecknande av entreprenadavtalet för föreningens räkning enligt ovan.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens övriga ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 10 november 2009

KPMG AB



Folke Anell
Auktoriserad revisor



Sivert Backman