

# Årsredovisning **2010**



Riksbyggens Bostadsrättsförening  
ÖREBROHUS NR 12

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 får härmed avge årsredovisning för föreningens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2010 - 31 december 2010.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har haft följande sammansättning:

#### Ledamöter:

Hans Boström	ordförande	
Peter Sjerling	vice ordförande	
Margareta Frankesson	sekreterare	OV
Ingemar Mattsson	vice värd	OV
Sören Fransson		

#### Suppleanter:

Kerstin Ericsson  
Joacim Zetterman  
Per Larsson

#### Revisorer:

Bertil Hellqvist  
Auktoriserad revisor Joakim Malm

#### Revisorssuppleant:

Ronny Nilsson  
Auktoriserad revisor Lars Lidgren

#### Arbetsutskott:

Hans Boström  
Ingemar Mattsson  
Margareta Frankesson  
Sören Fransson

#### Studieorganisatör:

Kerstin Ericsson

#### Valberedning:

Tommy Karlsson, sammankallande  
Folke Frankenberg  
Ulf Carlback  
Ronnie Kindström

SF H1  
M 23 FS



Under räkenskapsåret har hållits 7 protokollförda styrelsemöten. Arbetsutskottet har därutöver haft fortlöpande dagliga kontakter.

### FASTIGHETER OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningen äger tomt nummer 20 i kvarteret 119 Snickaren, Örebro kommun med därpå uppförda byggnader innehållande 114 lägenheter och 8 lokaler enligt följande:

42 stycken	2 rum och kök
51 stycken	3 rum och kök
18 stycken	4 rum och kök
3 stycken	5 rum och kök
8 stycken	lokaler
45 stycken	garage
56 stycken	parkeringsplatser

Lägenhetsyta: 8 587,5 m<sup>2</sup>

Lokalyta: 872,0 m<sup>2</sup>

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Under året har 6 (få 12) bostadsrätter bytt ägare.

### UTFÖRT UNDERHÅLLS- OCH REPARATIONSARBETE

Årets reparationer har uppgått till kronor 375 791 (få 251 563).

### EKONOMI

Resultat och ställning	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Nettoomsättning kr	4 208 532	4 176 195	4 172 345	4 163 375	4 175 620
Rörelseresultat kr	828 841	1 158 790	1 285 741	1 010 508	1 769 417
Resultat efter finansiella poster kr	878 129	1 196 947	1 516 196	890 883	1 698 300
Balansomslutning kr	10 250 128	9 402 673	11 620 933	12 092 558	11 249 130
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	413	413	413	413	413
Föreningens reparationsfond kr	4 081 463	4 157 254	4 108 817	3 567 347	2 473 535

SF 1  
2011/07/03 P

## VERKSAMHETEN 2010

Vi kan nu sätta punkt för ännu ett verksamhetsår. Vår ekonomi är fortfarande god. Vi arbetar med fasträntheplaceringar hos Nordea för att värdesäkra våra ekonomiska tillgångar. När det gäller våra uthyrda lokaler kan vi meddela att Klockor.nu har flyttat till Kumla. Lokalen har nu hyrts ut till Teckenbro Media AB. Samma hyresgäst som hyr den gamla affären.

Vi fick åter en kall och snörik vinter som tär på vår budget, men trots detta börjar vi det nionde året i följd med oförändrad årsavgift.

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår för närvarande till 76 315 000 kr. Av detta är markvärdet 24 500 000 kr.

Årets underhåll har varit normalt. Plåttaken på affärshuset Ånstagatan 5 samt Ånstagatan 1 har målats under sommaren. Vi har förnyat en del av maskinparken i tvättstugorna. Som följd av detta kommer centrifugerna att slopas allt eftersom de går sönder då vi har fullcentrifuger i de nya tvättmaskinerna.

Skadegörelsen för året har inskränkt sig till diverse klotter samt inbrott i garagen.

Låssystemet verkar nu efter utbytet fungera som det var tänkt från början. Swesafe har servicen för vårt låssystem och våra pottelefoner.

Löpande avtal finns för:

- Elförsörjning och fjärrvärme: E.ON Försäljning Sverige AB.
- Avfallshantering: IL Recycling Service AB och Örebro Kommun
- Redovisningstjänster: RTB Revision AB.
- KabelTV-anlutning: Com Hem AB.
- Ventilationsanläggningar: Örebro Sotar'n AB.
- Fakturabetalningar: PlusGiro Fakturabetalningsservice.
- Yttre miljö: Trädgårdstjänst i Örebro AB.
- Störningsjour: SOS Alarm Sverige AB och Securitas Bevakning AB.
- Service av maskiner i tvättstugor: Örebro Tvättsystem AB

## Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	3 514 215
Årets resultat	865 661
Avsättning till föreningens reparationsfond	-300 000
Årets ianspråktagande av föreningens reparationsfond	<u>375 791</u>
	4 455 667

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs	<u>4 455 667</u>
	4 455 667

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 4

<b>Resultaträkning (kr)</b>		<b>2010-01-01</b>	<b>2009-01-01</b>
		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
	Not		
Nettoomsättning	2	4 208 532	4 176 195
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	3	-2 577 470	-2 343 298
Underhåll	4	-375 791	-251 563
Fastighetsskatt		-172 728	-172 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-253 702	-249 636
		-3 379 691	-3 017 405
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1</b>	<b>828 841</b>	<b>1 158 790</b>
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Resultat från övriga värdepapper som är finansiella anläggningstillgångar		39 929	96 844
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 400	35 271
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-42	-93 958
		49 288	38 157
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>878 129</b>	<b>1 196 947</b>
Skatt		-12 468	-32 801
<b>Årets resultat</b>		<b>865 661</b>	<b>1 164 146</b>

<b>Balansräkning (kr)</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5,8	4 746 085	4 961 085
Inventarier	5,9	<u>233 653</u>	<u>231 887</u>
		4 979 738	5 192 972
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats SBC		5 000	5 000
Insats Bostadsföreningarnas Representantskap		5 100	5 100
Långfristiga värdepappersinnehav	10	<u>0</u>	<u>2 280 247</u>
		10 100	2 290 347
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 989 838</b>	<b>7 483 319</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	11	325 599	292 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>118 258</u>	<u>254 301</u>
		443 857	546 410
<b>Kassa och bank</b>	12	4 816 433	1 372 944
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 260 290</b>	<b>1 919 354</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 250 128</b>	<b>9 402 673</b>

SF  
9/1 2010



**Balansräkning (kr)** 2010-12-31 2009-12-31

---

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

13

*Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser

662 232

662 232

Föreningens reparationsfond

4 081 463

4 157 254

4 743 695

4 819 486

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

3 590 006

2 350 069

Årets resultat

865 661

1 164 146

4 455 667

3 514 215

**Summa eget kapital**

**9 199 362**

**8 333 701**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

182 996

211 667

Skatteskulder

172 728

172 908

Övriga skulder

34 981

34 472

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

660 061

649 925

**Summa kortfristiga skulder**

**1 050 766**

**1 068 972**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**10 250 128**

**9 402 673**

---

**Poster inom linjen**

Ställda säkerheter

14

7 535 800

7 535 800

Ansvarsförbindelser

0

0

4



## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs systematiskt över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod med nedanstående procentsatser:

Inventarier	8-33%
Byggnader	2,1-10%

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

### Not 1 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2010	2009	
Styrelse- och vicevärdsarvode	57 765	55 620	
Övriga anställda	233 530	224 982	
Sociala kostnader	34 914	34 650	
<b>Summa</b>	<b>326 209</b>	<b>315 252</b>	
Medelantal anställda			
	Kvinnor	1	1
	Män	0	0
		<u>1</u>	<u>1</u>

### Not 2 Nettoomsättning

	2010	2009
Årsavgifter bostäder	3 543 432	3 543 432
Hyror lokaler	419 280	379 499
Hyror parkeringsplatser och garage	236 820	235 264
Övriga intäkter	9 000	18 000
<b>Summa</b>	<b>4 208 532</b>	<b>4 176 195</b>

SF 1  
211 21 B

<b>Not 3 Drift</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Fastighetsskötsel och städning	302 684	276 812
Reparationer	58 108	26 976
Uppvärmning	976 140	878 722
El	220 119	199 666
Vatten	170 778	161 027
Sophämtning	146 150	145 277
Förvaltningskostnader	83 640	82 995
Löner och ersättningar	240 524	232 198
Övrigt	379 327	339 625
<b>Summa</b>	<u>2 577 470</u>	<u>2 343 298</u>
<b>Not 4 Underhåll</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årets underhåll	375 791	251 563
<b>Summa</b>	<u>375 791</u>	<u>251 563</u>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Byggnader	215 000	215 000
Inventarier	38 702	34 636
<b>Summa</b>	<u>253 702</u>	<u>249 636</u>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Ränta	9 400	28 148
Räntebidrag	0	7 123
	<u>9 400</u>	<u>35 271</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Räntekostnader långfristiga skulder	0	93 958
Räntekostnader skattekonto	42	0
	<u>42</u>	<u>93 958</u>

5711 SA 1

<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Föreningen äger fastigheten Snickaren 20, Örebro kommun		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	10 688 206	10 688 206
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 688 206	10 688 206
Ingående avskrivningar	-5 727 121	-5 512 121
Årets avskrivningar	-215 000	-215 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 942 121	-5 727 121
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	4 746 085	4 961 085
varav byggnader	3 755 085	3 970 085
varav mark	991 000	991 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 76 315 000.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>
Bostäder	50 000 000	23 600 000
Lokaler	1 815 000	900 000
	51 815 000	24 500 000

<b>Not 9 Inventarier</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	681 306	641 993
Inköp	40 468	39 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	721 774	681 306
Ingående avskrivningar	-449 419	-414 783
Årets avskrivningar	-38 702	-34 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-488 121	-449 419
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	233 653	231 887
<b>Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Nordea fastränteplacering 2 år	0	1 700 000
Privatobligation 2229 Stadshypotek	0	580 247
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 280 247</b>

SF 1  
2011-12-31



<b>Not 11 Övriga fordringar</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Skattefordran ingår med	243 084	198 694

<b>Not 12 Kassa och bank</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
Handkassa	1 000	1 000
Nordea, affärskonto	1 048 168	1 270 972
Handelsbanken, checkkonto	0	41 859
Nordea, sparkonto	2 067 265	59 113
Nordea placeringskonto	700 000	0
Nordea fastränteplacering 1 år	1 000 000	0
<b>Summa</b>	<b>4 816 433</b>	<b>1 372 944</b>

**Not 13 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Föreningens reparations- fond	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	662 232	4 157 254	2 350 069	1 164 146
Vinstdisposition enligt stämmobeslut		0	1 164 146	-1 164 146
Avsättning till föreningens reparationsfond		300 000	-300 000	0
Årets ianspråktagande av föreningens reparationsfond		-375 791	375 791	0
Årets resultat				865 661
Belopp vid årets slut	662 232	4 081 463	3 590 006	865 661

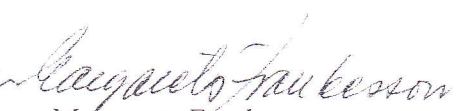
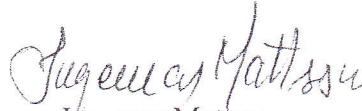
**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	7 535 800	7 535 800
<b>Summa</b>	<b>7 535 800</b>	<b>7 535 800</b>

Örebro den 23 mars 2011

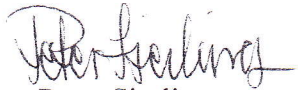


Hans Boström  
Ordförande



Ingemar Mattsson  
Vice värd

Margareta Frankesson  
Sekreterare



Peter Sjerling  
Vice ordförande



Sören Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2011.



Joakim Malm  
Auktoriserad revisor / Medlem i Far  
RTB Revision AB



Bertil Hellqvist  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 Org.nr. 775000-2060

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 för år 2010.

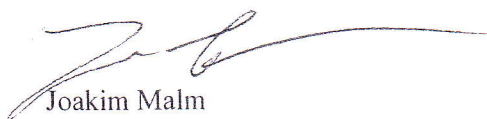
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den 25 mars 2011



Joakim Malm  
Auktoriserad revisor / Medlem i Far  
RTB Revision AB



Bertil Hellqvist  
Förtroendevald revisor