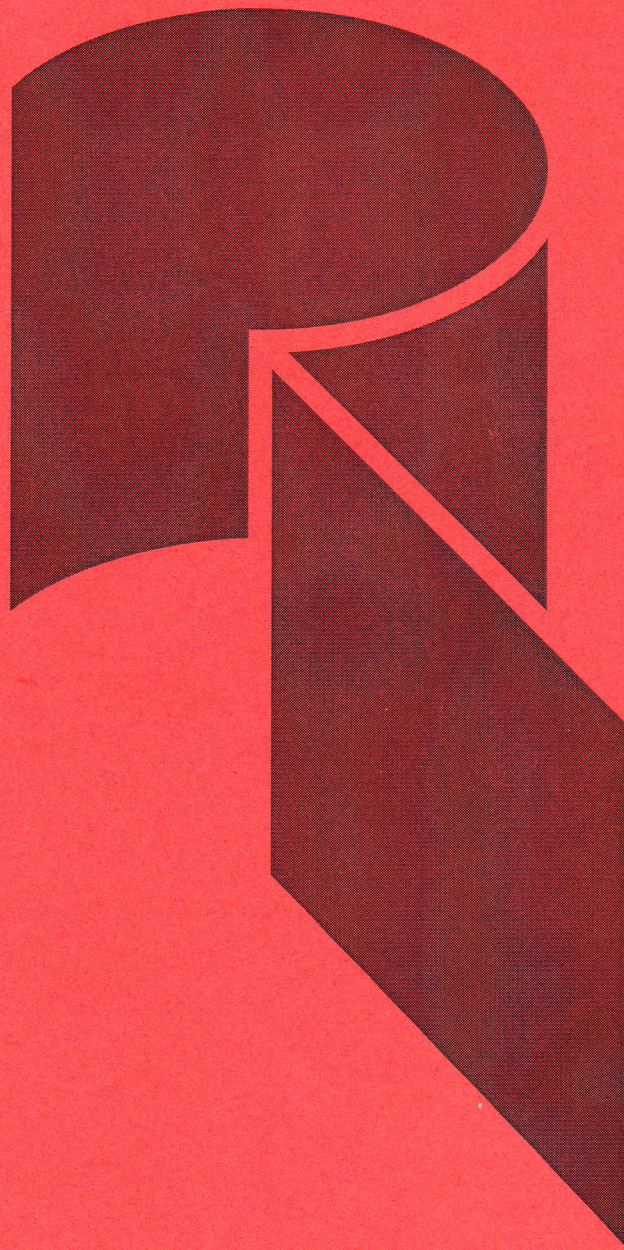


# Årsredovisning **2011**



Riksbyggens Bostadsrättsförening  
ÖREBROHUS NR 12

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 får härmed avge årsredovisning för föreningens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2011 - 31 december 2011.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### STYRELSE OCH REVISORER

**Styrelsen har haft följande sammansättning:**

**Ledamöter:**

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

**Suppleanter:**

Kerstin Ericsson  
Jan Pettersson  
Per Larsson  
Joakim Zetterman

**Revisorer:**

Bertil Hellqvist  
Auktoriserad revisor Joakim Malm

**Revisorssuppleant:**

Roger Berlin  
Auktoriserad revisor Lars Lidgren

**Arbetsutskott:**

Hans Boström  
Ingemar Mattsson  
Margareta Frankesson  
Sören Fransson

**Studieorganisatör:**

Kerstin Ericsson

**Valberedning:**

Tommy Karlsson, sammankallande  
~~Folke Frankenberg~~ *marie göthberg*  
Ulf Carlback  
Ronnie Kindström *✓*

*KB F  
SF MF  
SM A.3*

Under räkenskapsåret har hållits 10 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 11 (f å 6) bostadsrätter bytt ägare.

### UTFÖRT UNDERHÅLLS- OCH REPARATIONSARBETE

Årets reparationer har uppgått till kronor 516 145 (f å 375 791).

### EKONOMI

Resultat och ställning	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nettoomsättning kr	4 176 781	4 208 532	4 176 195	4 172 345	4 163 375
Rörelseresultat kr	546 555	828 841	1 158 790	1 285 741	1 010 508
Resultat efter finansiella poster kr	648 242	878 129	1 196 947	1 516 196	890 883
Balansomslutning kr	10 920 810	10 250 128	9 402 673	11 620 933	12 092 558
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	413	413	413	413	413
Föreningens reparationsfond kr	3 865 318	4 081 463	4 157 254	4 108 817	3 567 347

Kb 7  
SF-UV  
A.3 V

## VERKSAMHETEN 2011

Vi kan nu sätta punkt för ännu ett verksamhetsår. Vi arbetar med fastränteplaceringar hos Nordea för att värdesäkra våra ekonomiska tillgångar.

När det gäller våra uthyrda lokaler kan vi meddela att Teckenbro Media AB flyttat över hela sin verksamhet till lokalen på Ånstagatan 7. Som ny hyresgäst i affärslokalen kommer nuvarande nyttjarna av lokalen Dövas Förening i Örebro län att överta kontraktet.

Vi fick äntligen en nära nog grön vinter vilket medför att vi fortsätter med oförändrad årsavgift nu för tionde året i följd.

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

Under året har vår yttermiljö förnyats med bl.a. nya armaturer på våra lyktstolpar samt två nya takade uteplatser och en murad grill på baksidan av Svartå Bangata 10 - 12.  
Årets underhåll har varit normalt. Målning av balkongyttersidor och ytterportar.  
Motorvärmarparkeringen har lagats upp avseende asfalteringen samt markeringsmålats under sommaren. Häckplanteringen har delvis bytts ut för att få bättre parkeringsutrymme.  
Parkeringen framför Ånstagatan 1 har delvis varit uppriven p.g.a vatten och avloppsledningsbyte som kommunen ej kunnat slutföra ännu.

Vi har förnyat de gamla tvättmaskinerna i tvättstugorna. Som följd av detta kommer centrifugerna att slopas allt eftersom de går sönder då vi har fullcentrifuger i de nya tvättmaskinerna.

Telia har bekostat och installerat sitt fibernät i våra fastigheter så att de som önskar ansluta sig med bredbandtelefon och TV kan teckna avtal med Telia.

Skadegörelsen har som vanligt bestått av diverse klotter samt inbrott i våra garage och sönderslagna fönster.

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-anslutning: 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 Tvättssystem AB
- Fiberanslutning bredband telefon TV: Telia Sonera AB

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten initials/signature]*

## Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	4 455 668
Årets resultat	660 427
Avsättning till föreningens reparationsfond	-300 000
Årets ianspråktagande av föreningens reparationsfond	<u>516 145</u>
	5 332 240

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs	<u>5 332 240</u>
	5 332 240

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

R  
Högsk  
SF  
A.S. J

<b>Resultaträkning (kr)</b>		2011-01-01	2010-01-01
		2011-12-31	2010-12-31
	Not		
Nettoomsättning	2	4 176 781	4 208 532
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	3	-2 682 953	-2 577 470
Underhåll	4	-516 145	-375 791
Fastighetsskatt		-175 578	-172 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-255 550	-253 702
		<u>-3 630 226</u>	<u>-3 379 691</u>
<b>Rörelseresultat</b>	1	<b>546 555</b>	<b>828 841</b>
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Resultat från övriga värdepapper som är finansiella anläggningstillgångar		500	39 929
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	101 187	9 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	0	-42
		<u>101 687</u>	<u>49 288</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>648 242</b>	<b>878 129</b>
Skatt		12 185	-12 468
<b>Årets resultat</b>		<b><u>660 427</u></b>	<b><u>865 661</u></b>

*Handwritten notes:*  
 K6 MF 9  
 SF 7.3 JL

<b>Balansräkning (kr)</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5,8	4 531 085	4 746 085
Inventarier	5,9	274 795	233 653
		<u>4 805 880</u>	<u>4 979 738</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Insats SBC		5 000	5 000
Insats Bostadsföreningarnas Representantskap		5 100	5 100
		<u>10 100</u>	<u>10 100</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 815 980</b>	<b>4 989 838</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	10	338 923	325 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		178 212	118 258
		<u>517 135</u>	<u>443 857</u>
<b>Kassa och bank</b>	11	5 587 695	4 816 433
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 104 830</b>	<b>5 260 290</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 920 810</b>	<b>10 250 128</b>

P  
 Hög HP  
 SF-7.3 DL

**Balansräkning (kr)** 2011-12-31 2010-12-31

---

**Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		662 232	662 232
Föreningens reparationsfond		3 865 318	4 081 463
		<u>4 527 550</u>	<u>4 743 695</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		4 671 813	3 590 006
Årets resultat		660 427	865 661
		<u>5 332 240</u>	<u>4 455 667</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 859 790</b>	<b>9 199 362</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		238 757	182 996
Skatteskulder		175 578	172 728
Övriga skulder		39 427	34 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		607 258	660 061
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 061 020</b>	<b>1 050 766</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 920 810</b>	<b>10 250 128</b>

---

**Poster inom linjen**

<b>Ställda säkerheter</b>	13	7 535 800	7 535 800
<b>Ansvarsförbindelser</b>		0	0

Wk  
SF  
A. B. D  
B  
MF  
D



## 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

	2011	2010
Styrelse- och vicevärdsarvode	64 320	57 765
Övriga anställda	234 209	233 530
Sociala kostnader	39 018	34 914
<b>Summa</b>	<u>337 547</u>	<u>326 209</u>
Medelantal anställda		
Kvinnor	1	1
Män	0	0
	<u>1</u>	<u>1</u>

### Not 2 Nettoomsättning

	2011	2010
Årsavgifter bostäder	3 543 432	3 543 432
Hyror lokaler	385 681	419 280
Hyror parkeringsplatser och garage	235 668	236 820
Övriga intäkter	12 000	9 000
<b>Summa</b>	<u>4 176 781</u>	<u>4 208 532</u>

HG M  
SF  
AS

<b>Not 3 Drift</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Fastighetskötsel och städning	597 719	302 684
Reparationer	23 481	58 108
Uppvärmning	875 374	976 140
El	203 406	220 119
Vatten	159 666	170 778
Sophämtning	132 218	146 150
Förvaltningskostnader	90 195	83 640
Löner och ersättningar	247 029	240 524
Övrigt	353 865	379 327
<b>Summa</b>	<u>2 682 953</u>	<u>2 577 470</u>
<b>Not 4 Underhåll</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Årets underhåll	516 145	375 791
<b>Summa</b>	<u>516 145</u>	<u>375 791</u>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Byggnader	215 000	215 000
Inventarier	40 550	38 702
<b>Summa</b>	<u>255 550</u>	<u>253 702</u>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Ränta	101 187	9 400
	<u>101 187</u>	<u>9 400</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Räntekostnader skattekonto	0	42
	<u>0</u>	<u>42</u>

HK HP  
SF AS SL

**Not 8 Byggnader och mark** **2011-12-31** **2010-12-31**

Föreningen äger fastigheten Snickaren 20, Örebro kommun

Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden	10 688 206	10 688 206
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 688 206	10 688 206

Ingående avskrivningar	-5 942 121	-5 727 121
Årets avskrivningar	-215 000	-215 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 157 121	-5 942 121

**Utgående planenligt restvärde** 4 531 085      4 746 085

varav byggnader	3 540 085	3 755 085
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

**Not 9 Inventarier** **2011-12-31** **2010-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	721 774	681 306
Inköp	81 692	40 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	803 466	721 774

Ingående avskrivningar	-488 121	-449 419
Årets avskrivningar	-40 550	-38 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	-528 671	-488 121

**Utgående planenligt restvärde** 274 795      233 653

**Not 10 Övriga fordringar** **2011-12-31** **2010-12-31**

Skattefordran ingår med	255 421	243 084
-------------------------	---------	---------

F  
Kb M  
SF AS D

<b>Not 11 Kassa och bank</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Handkassa	1 000	1 000
Nordea, affärskonto	977 800	1 048 168
Nordea, sparkonto	1 608 895	2 067 265
Nordea placeringskonto	1 000 000	700 000
Nordea fastränteplacering 1 år	2 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>	<b>5 587 695</b>	<b>4 816 433</b>

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Föreningens reparations- fond	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	662 232	4 081 463	3 590 006	865 661
Vinstdisposition enligt stämmobeslut		0	865 661	-865 661
Avsättning till föreningens reparationsfond		300 000	-300 000	0
Årets ianspråktagande av föreningens reparationsfond		-516 145	516 145	0
Årets resultat				660 427
Belopp vid årets slut	662 232	3 865 318	4 671 812	660 427

<b>Not 13 Ställda säkerheter</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</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>

7  
7/10 11  
SF-7.3.7

Örebro den 24 mars 2012

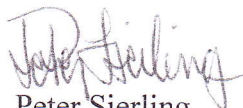


Hans Boström  
Ordförande

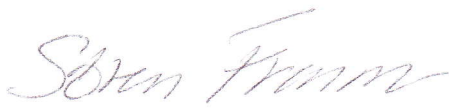


Ingemar Mattsson  
Vice värd

Margareta Frankesson  
Sekreterare



Peter Sjerling  
Vice ordförande



Sören Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2012.



Joakim Malm  
Auktoriserad revisor / Medlem i Far  
RTB Revision AB



Bertil Hellqvist  
Förtroendevald revisor

Handwritten initials and notes at the bottom right corner.

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

7

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 för år 2011.

#### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### ***Revisorernas ansvar***

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

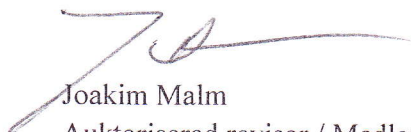
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


#### ***Uttalanden***

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den 26 mars 2012



Joakim Malm  
Auktoriserad revisor / Medlem i Far



Bertil Hellqvist  
Förtroendevald revisor