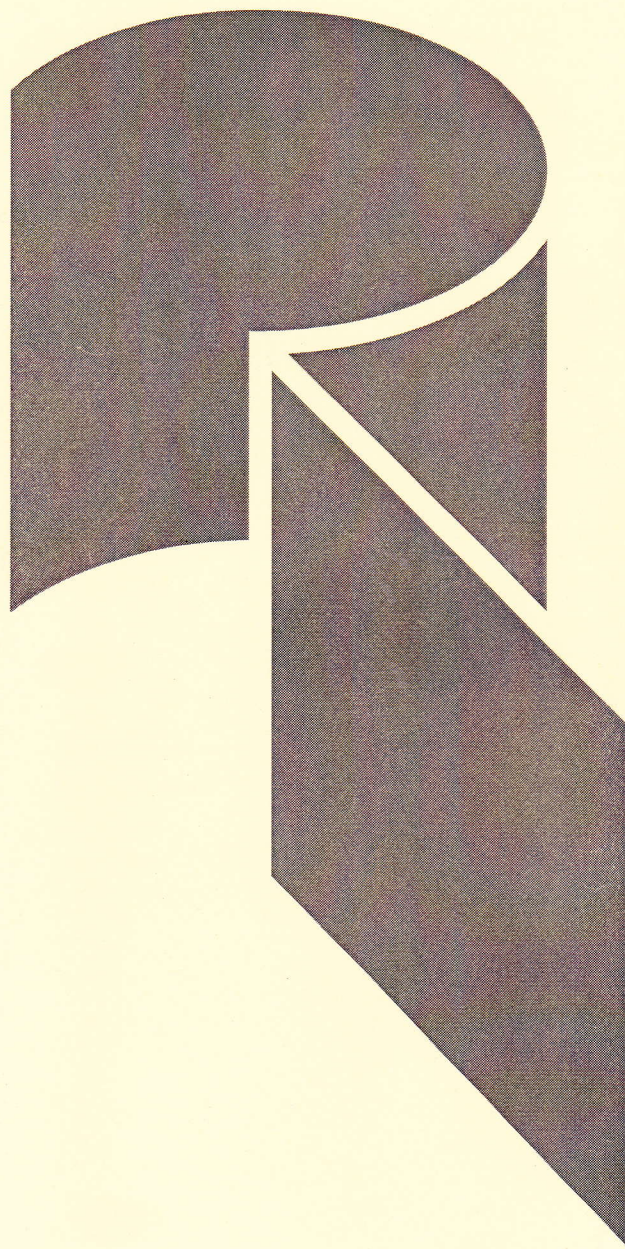


Årsredovisning

2012



Riksbyggens Bostadsrättsförening
ÖREBROHUS NR 12

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 får härmed avge årsredovisning för föreningens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2012 - 31 december 2012.

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
Hans-Ola Ericsson

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
Mari Göthberg
Ulf Carlback
Ronnie Kindström



BS
KF SF
M.A.J.

Under räkenskapsåret har hållits 8 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 m²

Lokalyta: 872,0 m²

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

Under året har 8 (f å 11) bostadsrätter bytt ägare.

UTFÖRT UNDERHÅLLS- OCH REPARATIONSARBETE

Årets reparationer har uppgått till kronor 344 076 (f å 516 145).

EKONOMI

Resultat och ställning	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning kr	4 218 423	4 176 781	4 208 532	4 176 195	4 172 345
Rörelseresultat kr	947 287	546 555	828 841	1 158 790	1 285 741
Resultat efter finansiella poster kr	1 092 117	648 242	878 129	1 196 947	1 516 196
Balansomslutning kr	12 108 990	10 920 810	10 250 128	9 402 673	11 620 933
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	413	413	413	413	413
Föreningens reparationsfond kr	4 021 242	3 865 318	4 081 463	4 157 254	4 108 817

P.
MF S.
M. A. B.

VERKSAMHETEN 2012

Vi kan nu sätta punkt för ännu ett verksamhetsår. Vi arbetar med fastränteplaceringar men har nu gjort en fördelning mellan Nordea och Länsförsäkringar Bank, vilket medförde en bättre intäktsränta, detta för att värdesäkra våra ekonomiska tillgångar.

När det gäller våra uthyrda lokaler får vi en ny frisör på Ånstagatan 1 från den första januari.

Året avslutades med en liten julklapp till alla medlemmar och återigen fanns en julgran på vår gård. Dessutom beslutades om en avgiftsfri januari månad och därefter oförändrad månadsavgift nu för elfte 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 underhållet varit normalt.

Utbyte av 15 stycken garageportar på Svartå Bangata 8. Skadegörelsen har som vanligt bestått av diverse klotter samt inbrott i våra garage och sönderslagna fönster.

Under 2013 kommer parkeringsytorna att markeringsmålas. Även serviceplatser för servicefordon och hemtjänstpersonal kommer att märkas upp. Eventuellt kommer Securitas bevaka parkeringar på vår gård.

Samtal har förts med Home Solution angående individuell mätning av el. Dessutom har vi ytterligare ett företag, Inergi AB som kommer att informera oss om detta. Stor tveksamhet råder inom styrelsen om denna investering.

Swesafe har servicen för vårt låssystem och våra porttelefoner.

Löpande avtal finnes 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
- Fiberanslutning bredband, telefon, TV: Telia Sonera AB

F
HFS
JH A.S

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad vinst	5 332 240
Årets resultat	1 183 943
Avsättning till föreningens reparationsfond	-500 000
Årets ianspråktagande av föreningens reparationsfond	<u>344 076</u>
	6 360 259
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs	 <u>6 360 259</u> 6 360 259

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

T

HF S.
JK AS

Resultaträkning (kr)		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
	Not		
Nettoomsättning	2	4 218 423	4 176 781
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	3	-2 494 428	-2 682 953
Underhåll	4	-344 076	-516 145
Fastighetsskatt		-182 760	-175 578
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-249 872	-255 550
		<u>-3 271 136</u>	<u>-3 630 226</u>
Rörelseresultat	1	947 287	546 555
<u>Resultat från finansiella investeringar</u>			
Resultat från övriga värdepapper som är finansiella anläggningstillgångar		500	500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	144 330	101 187
		<u>144 830</u>	<u>101 687</u>
Resultat efter finansiella poster		1 092 117	648 242
Skatt	7	91 826	12 185
Årets resultat		<u>1 183 943</u>	<u>660 427</u>

4

P
M
A.S.J.

Balansräkning (kr)		2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5,8	4 316 085	4 531 085
Inventarier	5,9	281 061	274 795
		<u>4 597 146</u>	<u>4 805 880</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		5 000	5 000
Insats Bostadsföreningarnas Representantskap		5 100	5 100
		<u>10 100</u>	<u>10 100</u>
Summa anläggningstillgångar		4 607 246	4 815 980
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	219 935	338 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		215 200	178 212
		<u>435 135</u>	<u>517 135</u>
Kassa och bank	11	7 066 609	5 587 695
Summa omsättningstillgångar		7 501 744	6 104 830
SUMMA TILLGÅNGAR		12 108 990	10 920 810

B
S
A.S.

Balansräkning (kr)	2012-12-31	2011-12-31
---------------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		662 232	662 232
Föreningens reparationsfond		4 021 242	3 865 318
		4 683 474	4 527 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		5 176 316	4 671 813
Årets resultat		1 183 943	660 427
		6 360 259	5 332 240
Summa eget kapital		11 043 733	9 859 790
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		440 150	238 757
Skatteskulder		182 760	175 578
Övriga skulder		37 309	39 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		405 038	607 258
Summa kortfristiga skulder		1 065 257	1 061 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 108 990	10 920 810

Poster inom linjen

Ställda säkerheter	13	7 535 800	7 535 800
Ansvarsförbindelser		0	0

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

	2012	2011
Styrelse- och vicevärdsarvode	63 616	64 320
Övriga anställda	216 776	234 209
Sociala kostnader	21 931	39 018
Summa	302 323	337 547
Medelantal anställda		
Kvinnor	1	1
Män	0	0
	1	1

Not 2 Nettoomsättning

	2012	2011
Årsavgifter bostäder	3 543 432	3 543 432
Hyror lokaler	424 879	385 681
Hyror parkeringsplatser och garage	236 612	235 668
Övriga intäkter	13 500	12 000
Summa	4 218 423	4 176 781

BS
S
Ad J

Not 3 Drift	2012	2011
Fastighetsskötsel och städning	361 784	597 719
Reparationer	21 022	23 481
Uppvärmning	947 283	875 374
El	214 657	203 406
Vatten	127 796	159 666
Sophämtning	137 344	132 218
Förvaltningskostnader	89 491	90 195
Löner och ersättningar	215 644	247 029
Övrigt	379 407	353 865
Summa	<u>2 494 428</u>	<u>2 682 953</u>
Not 4 Underhåll	2012	2011
Årets underhåll	344 076	516 145
Summa	<u>344 076</u>	<u>516 145</u>
Not 5 Avskrivningar	2012	2011
Byggnader	215 000	215 000
Inventarier	34 872	40 550
Summa	<u>249 872</u>	<u>255 550</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2012	2011
Ränta	144 330	101 187
	<u>144 330</u>	<u>101 187</u>

Not 7 Skatt

Enligt nya direktiv med anledning av Högsta förvaltningsdomstolens dom, är ränta på konto hänförliga till föreningens fastighet ej längre skattepliktiga. Beslut om återbetalning avseende statlig skatt för perioden 2008-2010 har beaktats med 91 957 kr.

N

B 4
A.B. JU

Not 8 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
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	-6 157 121	-5 942 121
Årets avskrivningar	-215 000	-215 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 372 121	-6 157 121
Utgående planenligt restvärde	4 316 085	4 531 085
varav byggnader	3 325 085	3 540 085
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
	<u>51 815 000</u>	<u>24 500 000</u>

Not 9 Inventarier	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	803 466	721 774
Inköp	41 138	81 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	844 604	803 466
Ingående avskrivningar	-528 671	-488 121
Årets avskrivningar	-34 872	-40 550
Utgående ackumulerade avskrivningar	-563 543	-528 671
Utgående planenligt restvärde	281 061	274 795

Not 10 Övriga fordringar	2012-12-31	2011-12-31
Skattefordran ingår med	172 044	255 421

Not 11 Kassa och bank

	2012-12-31	2011-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Nordea, affärskonto	576 235	977 800
Nordea, sparkonto	1 489 374	1 608 895
Nordea placeringskonto	0	1 000 000
Länsförsäkringar Bank fastränteplacering 1 år	2 500 000	0
Nordea fastränteplacering 1 år	2 500 000	2 000 000
Summa	<u>7 066 609</u>	<u>5 587 695</u>

Not 12 Förändring av eget kapital


	Inbetalda insatser	Föreningens reparations- fond	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	662 232	3 865 318	4 671 812	660 427
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			660 427	-660 427
Avsättning till föreningens reparationsfond		500 000	-500 000	
Årets ianspråktagande av föreningens reparationsfond		-344 076	344 076	
Årets resultat				1 183 943
Belopp vid årets slut	<u>662 232</u>	<u>4 021 242</u>	<u>5 176 315</u>	<u>1 183 943</u>

Not 13 Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	7 535 800	7 535 800
Summa	<u>7 535 800</u>	<u>7 535 800</u>

75
S
7/3 20

Örebro den 26 mars 2013


Hans Boström
Ordförande



Ingemar Mattsson
Vice värd

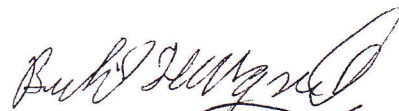

Margareta Frankesson
Sekreterare


Peter Sjerling
Vice ordförande


Sören Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2013.


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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 för år 2012.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 2012 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 för år 2012.

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.

Revisorns 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 revisionssed 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 27 mars 2012



Joakim Malm

Auktoriserad revisor / Medlem i Far



Bertil Hellqvist

Förtroendevald revisor