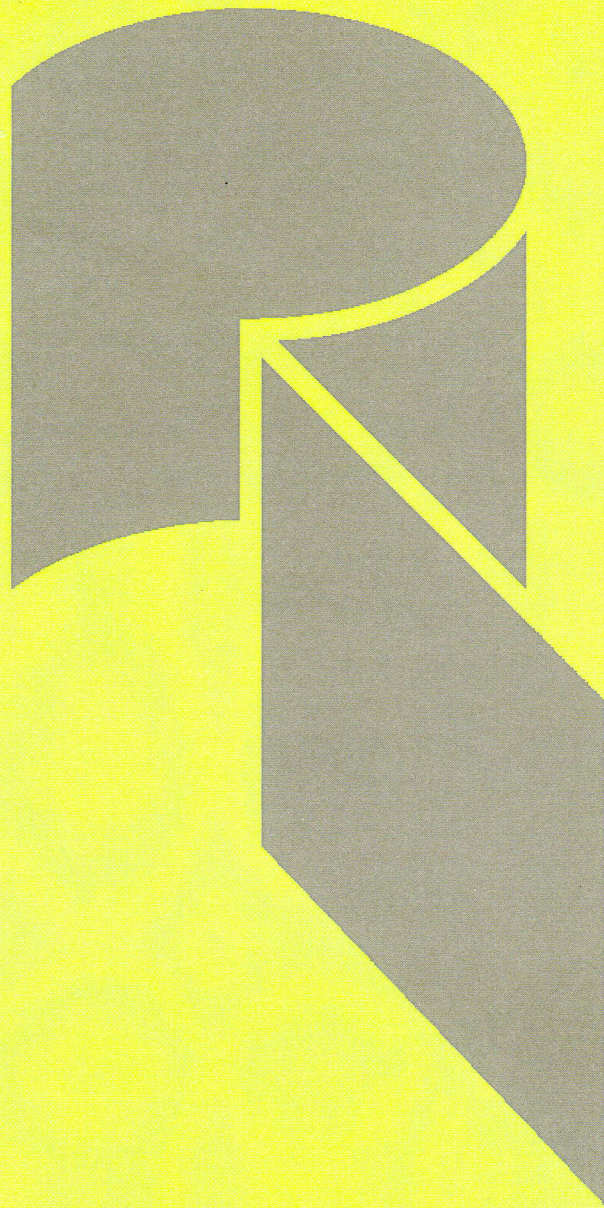


Årsredovisning

2014



Riksbyggens Bostadsrättsförening
ÖREBROHUS NR 12

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 får härmed avge årsredovisning för föreningens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2014 - 31 december 2014.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Hans Boström	ordförande
Jan Pettersson	vice ordförande
Margareta Frankesson	sekreterare
Ingemar Mattsson	vice värd
Sören Fransson	

Styrelsesuppleanter:

Kerstin Ericsson
Kicki Jansson
Per Larsson
Hans-Ola Ericsson

Ordinarie revisorer:

Bertil Hellqvist
Auktoriserad revisor Joakim Malm

Revisorssuppleant:

Roger Berlin
Auktoriserad revisor Lars Lidgren

Arbetsutskott:

Hans Boström
Ingemar Mattsson
Margareta Frankesson
Sören Fransson
Jan Pettersson

Studieorganisatör:

Kerstin Ericsson

Valberedning:

Tommy Karlsson, sammankallande
Mari Göthberg
Ulf Carlback
Ronnie Kindström



SF. HF
SU AB JP

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 10) bostadsrätter bytt ägare.

UTFÖRT UNDERHÅLLS- OCH REPARATIONSARBETE

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 65 586 kr (f å 16 180 kr) och planerat underhåll för 190 592 kr (f å 1 425 583 kr).

EKONOMI

Resultat och ställning	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning kr	3 916 189	3 922 375	4 218 423	4 176 781	4 208 532
Rörelseresultat kr	695 443	-470 871	947 287	546 555	828 841
Resultat efter finansiella poster kr	812 897	-326 353	1 092 117	648 242	878 129
Balansomslutning kr	12 510 450	12 223 863	12 108 990	10 920 810	10 250 128
Soliditet	92,2%	87,7%	91,2%	90,3%	89,7%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	378	378	413	413	413
Fond för yttre underhåll kr	4 105 067	4 095 659	4 021 242	3 865 318	4 081 463

JP SF. MF
JU AS

VERKSAMHETEN 2014

Vi kan nu sätta punkt för ännu ett verksamhetsår. Vår ekonomi är trots ett dyrt år fortfarande relativt god. Därför blir månadsavgiften oförändrad under 2015.

Taxeringsvärdet för fastigheterna uppgår för närvarande till 83 775 000 kr. Av detta är markvärdet 22 600 000 kr.

Alla våra lokaler är förnärvarande uthyrda. Ett par av lägenheterna har andrahandshyresgäster under begränsad tid. Dessa godkändes av styrelsen, orsak för uthyrningen åberopar medlemmarna hälsoskäl och studier på annan ort.

Innomhustemperaturen fungerar nu bra efter att en lägenhet fått ett element bytt.

Relining av samlingsstammarna är nu avslutad.

Den vildvuxna häcken vid Ånstagatan 7-9 har nu ersatts av Brudspirea och Ölandstok samt ny gräsmatta

Vår "marmorhygienist" Berit Carlsson har efter 35 års trogen tjänst slutat på egen begäran. Ersätts av ett 4-årigt avtal med Städarn AB

Som vanligt har skadegörelse i form av klotter, glaskross samt stölder i garage, källare samt utomhus av såväl blommor i pergolan som till och med balkonglådor från en balkong.

I samband med bilbränderna klarade vi oss relativt lindrigt undan, en trehjulig barncykel brann upp och påbörjad brand på en av entreportarna.
Tänk på att inget får ställas upp i trapphuset. **(Brandskyddsregler!)**

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: Nordea Företagspaket.
- Yttre miljö: Trädgårdstjänst i Örebro AB.
- Störningsjour: SOS Alarm Sverige AB kommer att avslutas under 2015.
- Störningsjour: Securitas Bevakning AB.
- Service av maskiner i tvättstugor: Örebro Tvättsystem AB
- Fiberanslutning bredband, telefon, TV: Telia Sonera AB
- Brandskydd: Nerikes Brandservice AB
- Trappstädning: Städarn AB

JP SF. HF.
JM AB

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad resultat	5 959 399
Årets resultat	812 796
Avsättning till yttre underhållsfond	-200 000
Årets ianspråktagande av av underhållsfond	<u>190 592</u>
	6 762 787

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs	<u>6 762 787</u>
	6 762 787

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande

JP SF MF
JM AS

Resultaträkning (kr)	2014-01-01		2013-01-01	
	2014-12-31		2013-12-31	
	Not			
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.				
Nettoomsättning	1	3 916 189	3 922 375	
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>3 916 189</u>	<u>3 922 375</u>	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	3	-2 422 434	-3 549 023	
Övriga externa kostnader		-281 895	-267 416	
Personalkostnader	2	-262 283	-323 475	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-254 134	-253 332	
Summa rörelsekostnader		<u>-3 220 746</u>	<u>-4 393 246</u>	
Rörelseresultat		695 443	-470 871	
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		460	410	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	116 994	144 108	
Summa finansiella poster		<u>117 454</u>	<u>144 518</u>	
Resultat efter finansiella poster		812 897	-326 353	
Skatter				
Årets skatt		-101	-90	
Årets resultat		<u><u>812 796</u></u>	<u><u>-326 443</u></u>	

JP SF MK
JM A.B

Balansräkning (kr)		2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 886 085	4 101 085
Inventarier	6	253 345	292 479
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>4 139 430</u>	<u>4 393 564</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC		5 000	5 000
Insats Bostadsföreningarnas Representantskap		5 100	5 100
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>10 100</u>	<u>10 100</u>
Summa anläggningstillgångar		4 149 530	4 403 664
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	6 064	170 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		276 229	198 965
Summa kortfristiga fordringar		<u>282 293</u>	<u>369 210</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	8 078 627	7 450 989
Summa kassa och bank		<u>8 078 627</u>	<u>7 450 989</u>
Summa omsättningstillgångar		8 360 920	7 820 199
SUMMA TILLGÅNGAR		12 510 450	12 223 863

JPSF MF
SM AS

Balansräkning (kr) 2014-12-31 2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		662 232	662 232
Fond för yttre underhåll		4 105 067	4 095 659
Summa bundet eget kapital		<u>4 767 299</u>	<u>4 757 891</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 949 991	6 285 842
Årets resultat		812 796	-326 443
Summa fritt eget kapital		<u>6 762 787</u>	<u>5 959 399</u>
Summa eget kapital		11 530 086	10 717 290
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		315 790	560 074
Skatteskulder		0	169 690
Övriga skulder		35 922	41 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		628 652	735 675
Summa kortfristiga skulder		<u>980 364</u>	<u>1 506 573</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 510 450	12 223 863

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER**

Ställda säkerheter	10	7 535 800	7 535 800
Ansvarsförbindelser		0	0

JP SF MF
JM AB

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod med nedanstående procentsatser:

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

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 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter bostäder	3 248 146	3 248 146
Hyror lokaler	424 932	424 932
Hyror parkeringsplatser och garage	231 110	235 797
Övriga intäkter	12 001	13 500
Summa	3 916 189	3 922 375

Not 2 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelse- och vicevärdsarvode	62 652	64 571
Övriga anställda	168 759	233 326
Sociala kostnader	27 004	24 681
Summa	258 415	322 578

Medelantal anställda	Kvinnor	1	1
	Män	0	0
		<u>1</u>	<u>1</u>

JP SF M
JU A.S

Not 3 Driftskostnader	2014	2013
Fastighetsskötsel och städning	445 112	337 076
Reparationer	65 586	16 180
Uppvärmning	935 717	981 788
El	189 888	212 027
Vatten	156 963	131 331
Sophämtning	128 052	140 518
Årets underhåll	190 592	1 425 583
Fastighetsskatt	170 488	169 690
Övrigt	140 036	134 830
Summa	2 422 434	3 549 023

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2014	2013
Ränta	116 994	144 108
	<u>116 994</u>	<u>144 108</u>

Not 5 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
---------------------------------	-------------------	-------------------

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	-6 587 121	-6 372 121
Årets avskrivningar	-215 000	-215 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 802 121	-6 587 121

Utgående planenligt restvärde	3 886 085	4 101 085
--------------------------------------	------------------	------------------

varav byggnader	2 895 085	3 110 085
varav mark	991 000	991 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 83 775 000.

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>
Bostäder	59 000 000	21 600 000
Lokaler	2 175 000	1 000 000
	<u>61 175 000</u>	<u>22 600 000</u>

J

JP SF HF
JMO/S

Not 6 Inventarier	2014-12-31	2013-12-31		
Ingående anskaffningsvärden	894 354	844 604		
Inköp	0	49 750		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	894 354	894 354		
Ingående avskrivningar	-601 875	-563 543		
Årets avskrivningar	-39 134	-38 332		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-641 009	-601 875		
Utgående planenligt restvärde	253 345	292 479		
Not 7 Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31		
Skattefordan	5 413	169 367		
Skattekonto	651	608		
	6 064	169 975		
Not 8 Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31		
Handkassa	1 000	1 000		
Nordea, affärskonto	1 347 544	784 910		
Nordea, sparkonto	1 585 312	1 579 685		
Länsförsäkringar Bank placeringskonto	97	8 031		
Länsförsäkringar Bank fastränteplacering 1 år	2 644 673	2 577 363		
Nordea fastränteplacering 2 år	2 500 000	2 500 000		
Summa	8 078 626	7 450 989		
Not 9 Eget kapital	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	662 232	4 095 659	6 285 842	-326 443
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			-326 443	326 443
Avsättning till föreningens reparationsfond		200 000	-200 000	
Årets ianspråktagande av föreningens reparationsfond		-190 592	190 592	
Årets resultat				812 796
Belopp vid årets slut	662 232	4 105 067	5 949 991	812 796


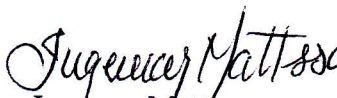
JP SF MF
SM 11.3

Not 10 Ställda säkerheter	2014-12-31	2013-12-31
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	7 535 800	7 535 800
Summa	<u>7 535 800</u>	<u>7 535 800</u>

Örebro den 31 mars 2014



Hans Boström
Ordförande



Ingemar Mattsson
Vice värd

Margareta Frankesson
Sekreterare



Jan Pettersson
Vice ordförande



Sören Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2014.



Joakim Malm
Auktoriserad revisor / Medlem i Far
RTB Revision AB



Bertil Hellqvist
Förtroendevald revisor

JP SF MF
JM A.B

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 2014.

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 2014 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 2014.

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 ersättningskyldig 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.

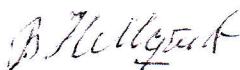
Uttalanden

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

Örebro den 1 april 2015



Joakim Malm
Auktoriserad revisor / Medlem i Far
RTB Revision AB



Bertil Hellqvist
Förtroendevald revisor