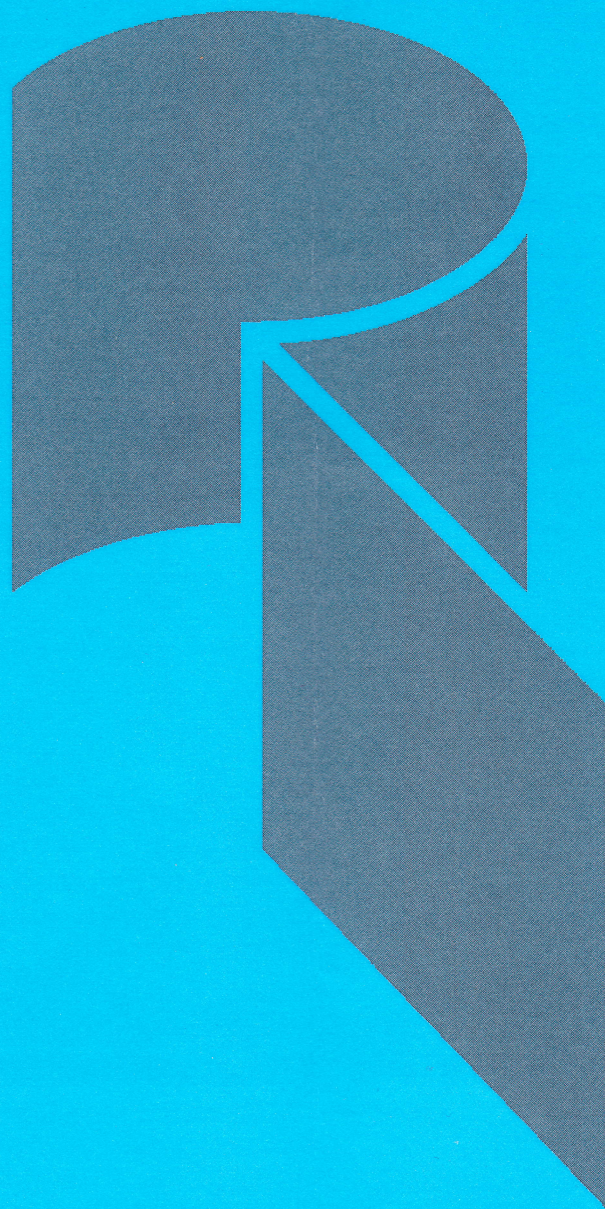


Årsredovisning

2015



Riksbyggens Bostadsrättsförening
ÖREBROHUS NR 12

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 får härmed avge årsredovisning för föreningens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari 2015 - 31 december 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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:

Roger Berlin
Auktoriserad revisor Joakim Malm

Revisorssuppleant:

Britt-Marie Ekström
Auktoriserad revisor Lars Lidgren

Arbetsutskott:

Hans Boström
Ingemar Mattsson
Margareta Frankesson
Sören Fransson
Jan Pettersson

Studieorganisatör:

Kerstin Ericsson

Valberedning:

Tommy Karlsson, sammankallande
Marie Göthberg
Ulf Carlback
Sally Nyström ✓

MF JP
SF JM A.3

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 9 (f å 8) bostadsrätter bytt ägare.

UTFÖRT UNDERHÅLLS- OCH REPARATIONSARBETE

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 602 kr (f å 65 586 kr) och planerat underhåll för 207 338 kr (f å 190 592 kr).

EKONOMI

Resultat och ställning	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning kr	3 614 204	3 916 189	3 922 375	4 218 423	4 176 781
Rörelseresultat kr	266 926	695 443	-470 871	947 287	546 555
Resultat efter finansiella poster kr	350 771	812 897	-326 353	1 092 117	648 242
Balansomslutning kr	12 793 827	12 510 450	12 223 863	12 108 990	10 920 810
Soliditet	92,9%	92,2%	87,7%	91,2%	90,3%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	344	378	378	413	413
Fond för yttre underhåll kr	4 107 729	4 105 067	4 095 659	4 021 242	3 865 318

Handwritten initials/signature

*MF JP
SF AS*

VERKSAMHETEN 2015

Vi kan nu sätta punkt för ännu ett verksamhetsår. Vår ekonomi är trots ett dyrt år fortfarande relativt god. Därför blir månadsavgiften oförändrad under 2016.

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. Ny hyresgäst i lokal 2602 Ånstagatan 7 är Yoga Life. Lokalen skall användas till motion och undervisning. Tre av lägenheterna har andrahandshyresgäster under begränsad tid. Dessa godkändes av styrelsen, orsak för uthyrningen åberopar medlemmarna hälsoskäl och arbete på annan ort.

Dusch och toalett har installerats i källarlokal mittemot grovtvättstugan. Detta för att underlätta för dem som renoverar sitt badrum. Separat nyckel erhålles från styrelsen.

Inomhustemperaturen fungerar nu bra.

Som vanligt har skadegörelse förekommit i form av klotter, glaskross samt stölder i garage, källare samt utomhus av blommor i pergolan

Tänk på att inget får ställas upp i trapphuset. **(Brandskyddsregler !)**

Certego har servicen för vårt låssystem och våra porttelefoner.

Batteribyte till ASSA-Click nycklarna kan utföras till nettopris av vicevärden.

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: Städar'n AB

RJH

*MFJP
SF AA*

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserad resultat	6 762 787
Årets resultat	350 670
Avsättning till yttre underhållsfond	-210 000
Årets ianspråktagande av av underhållsfond	<u>207 338</u>
	7 110 795

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs	<u>7 110 795</u>
	7 110 795

Beträffande föreningens resultat- och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

KJM

MP JP
SF AS

		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Resultaträkning (kr)			
	Not		
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	3 614 204	3 916 189
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>3 614 204</u>	<u>3 916 189</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 521 587	-2 422 434
Övriga externa kostnader		-311 795	-281 895
Personalkostnader	2	-260 635	-262 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-253 261	-254 134
Summa rörelsekostnader		<u>-3 347 278</u>	<u>-3 220 746</u>
Rörelseresultat		266 926	695 443
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		460	460
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	83 385	116 994
Summa finansiella poster		<u>83 845</u>	<u>117 454</u>
Resultat efter finansiella poster		350 771	812 897
Skatter			
Årets skatt		-101	-101
Årets resultat		<u><u>350 670</u></u>	<u><u>812 796</u></u>

Y
SH

MFJP
SP AB

Balansräkning (kr)		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 671 085	3 886 085
Inventarier	6	215 084	253 345
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>3 886 169</u>	<u>4 139 430</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		3 896 269	4 149 530
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	5 183	6 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		257 111	276 229
Summa kortfristiga fordringar		<u>262 294</u>	<u>282 293</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	8 635 264	8 078 627
Summa kassa och bank		<u>8 635 264</u>	<u>8 078 627</u>
Summa omsättningstillgångar		8 897 558	8 360 920
SUMMA TILLGÅNGAR		12 793 827	12 510 450

Handwritten initials/signature

*MFJP
SF A.B*

Balansräkning (kr)	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	9	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	662 232	662 232
Fond för yttre underhåll	4 107 729	4 105 067
Summa bundet eget kapital	<u>4 769 961</u>	<u>4 767 299</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 760 125	5 949 991
Årets resultat	350 670	812 796
Summa fritt eget kapital	<u>7 110 795</u>	<u>6 762 787</u>
Summa eget kapital	11 880 756	11 530 086
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	193 070	315 790
Skatteskulder	0	0
Övriga skulder	38 474	35 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	681 527	628 652
Summa kortfristiga skulder	<u>913 071</u>	<u>980 364</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 793 827	12 510 450

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER**

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

K
SM

MP JP
SF AB

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

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	2015	2014
Årsavgifter bostäder	2 952 860	3 248 146
Hyror lokaler	415 130	424 932
Hyror parkeringsplatser och garage	227 464	231 110
Övriga intäkter	18 750	12 001
Summa	3 614 204	3 916 189

Not 2 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelse- och vicevärdsarvode	65 322	62 652
Övriga anställda	164 487	168 759
Sociala kostnader	26 900	27 004
Summa	256 709	258 415
Medelantal anställda		
Kvinnor	1	1
Män	0	0
	1	1

HPJP
SF 23

Not 3 Driftskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel och städning	565 694	445 112
Reparationer	29 602	65 586
Uppvärmning	937 292	935 717
El	193 004	189 888
Vatten	134 702	156 963
Sophämtning	140 438	128 052
Årets underhåll	207 338	190 592
Fastighetsskatt	173 452	170 488
Övrigt	140 065	140 036
Summa	2 521 587	2 422 434

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter	2015	2014
Ränta	83 385	116 994
	<u>83 385</u>	<u>116 994</u>

Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Föreningen äger fastigheten Örebro 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	-6 802 121	-6 587 121
Årets avskrivningar	-215 000	-215 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-7 017 121</u>	<u>-6 802 121</u>
Utgående planenligt restvärde	3 671 085	3 886 085
varav byggnader	2 680 085	2 895 085
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>

KJU

MF JP
SF

Not 6 Inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	894 354	894 354
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>894 354</u>	<u>894 354</u>
Ingående avskrivningar	-641 009	-601 875
Årets avskrivningar	-38 261	-39 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-679 270</u>	<u>-641 009</u>
Utgående planenligt restvärde	215 084	253 345

Not 7 Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordan	2 579	5 413
Skattekonto	2 604	651
	<u>5 183</u>	<u>6 064</u>

Not 8 Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Nordea, affärskonto	1 790 121	1 347 544
Nordea, sparkonto	1 199 373	1 585 312
Länsförsäkringar Bank placeringskonto	97	97
Länsförsäkringar Bank fastränteplacering 1 år	2 644 673	2 644 673
Nordea fastränteplacering 2 år	3 000 000	2 500 000
Summa	<u>8 635 264</u>	<u>8 078 626</u>

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	662 232	4 105 067	5 949 991	812 796
Vinstdisposition enligt stämmobeslut			812 796	-812 796
Avsättning till föreningens reparationsfond		210 000	-210 000	
Årets ianspråktagande av föreningens reparationsfond		-207 338	207 338	
Årets resultat				350 670
Belopp vid årets slut	<u>662 232</u>	<u>4 107 729</u>	<u>6 760 125</u>	<u>350 670</u>

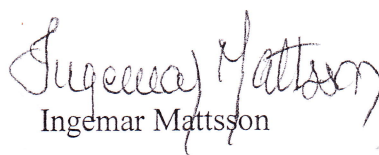
MF JP
SF 7/3

Not 10 Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
För egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	7 535 800	7 535 800
Summa	<u>7 535 800</u>	<u>7 535 800</u>

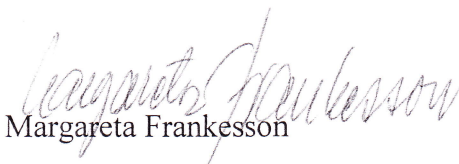
Örebro den 29 mars 2016



Hans Boström



Ingemar Mattsson



Margareta Frankesson



Jan Pettersson



Sören Fransson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2016.



Joakim Malm
Auktoriserad revisor / Medlem i Far
RTB Revision AB



Roger Berlin
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 2015.

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 2015 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Örebrohus nr 12 för år 2015.

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 30 mars 2016



Joakim Malm
Auktoriserad revisor / Medlem i Far
RTB Revision AB



Roger Berlin
Förtroendevald revisor