

Årsredovisning

för

Riksbyggens Brf. Varbergshus nr. 3

749600-0857

Räkenskapsåret

2011-07-01 – 2012-06-30

Styrelsen för Riksbyggens Brf. Varbergshus nr. 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 – 2012-06-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamheten

Föreningen startade verksamheten 1956.

Styrelse

Ordinarie
Margot Håkansson
Kent Andersson
Ruddi Bäckelund-Jensen
Thomas Carlsson
Rune Antonsson

Suppleanter
Karin Larsson
Matilda Bengtsson
Tony Fjorden

Revisorer

Ordinarie
Fred Wohlfarth
Mattias Rask

Suppleanter
Jessica Ekstrand
Leif Andersson
valda av föreningen
ERA Revisorer AB

I tur att avgå ur styrelsen är Ruddi Bäckelund-Jensen, Thomas Carlsson och Rune Antonsson samt suppleanten Tony Fjorden.

Styrelsens ordförande har varit Thomas Carlsson och sekreterare Ruddi Bäckelund-Jensen samt Karin Larsson.

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-11-28.

Förvaltning

Tre Händer AB har bistått med ekonomisk förvaltning. Markmiljö Horred med fastighetsskötsel och WSP Sverige AB har bistått med teknisk förvaltning.

Löner och arvoden

Följande arvoden inkl sociala avgifter har redovisats som kostnad under året (föregående års siffror inom parentes).

Styrelsen	57 095 kr	(35 436 kr)
Revisorer	4 205 kr	(3 154 kr)
Lön städning o div underhåll	93 119 kr	(83 277 kr)

Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lavetten 4, innehållande 129 bostadslägenheter om 8 628 kvm varav

9 st	1 rum och kök
60 st	2 rum och kök
36 st	3 rum och kök
24 st	4 rum och kök

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom uthyres 1 lokal och 42 st garage.

Under året har 23 lägenhetsöverlåtelser gjorts.

Fastigheten är taxerad till 71 457 000 kr, varav markvärde 21 400 000 kr (2011 71 457 000 kr varav markvärde 21 400 000 kr). Fastigheten är byggd 1959-60, vilket motsvarar skattemässiga värdeår.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Trygg-Hansa.

Nybyggnation

Under året har nybyggnationen fortskridit av 29 st garage för hittills totalt 5,7 mkr t.o.m 30 juni 2012. Garagen har tagits i bruk men på grund av komplikationer under byggnationen är garagen ej ännu helt färdigställda. Förhandlingar pågår med Peab AB.

Underhåll

Besiktningar

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt § 15 i föreningens stadgar.

Årets underhållskostnader har uppgått till 1 797 713 kr. Bland de större posterna märks:

Tubus System, avloppsarbeten	993 382 kr
Varbergs Kakelhus, renovering av fyra stycken badrum	434 684 kr
Markmiljö i Horred, diverse underhåll	122 878 kr
Detecta Larm, montering av larmklockor mm	58 048 kr
P. Andersson Bygg, reparation vattenskada källare samt reparation stormskador och badrumsfönster	26 935 kr
CLA Måleri, målning trappor	22 133 kr
Varbergs Systemintallation, ombyggnad datastyrning pannrum	21 860 kr
Mantum, Filmning rörledningar	20 550 kr
Varbergs Elservice, diverse underhåll	12 693 kr
Rörtjänst, diverse reparationer	11 448 kr
Walls Smide, diverse reparationer	10 558 kr
Diverse	62 544 kr

Tänkta åtgärder för verksamhetsåret 120701-130630:

Besiktning dörrar och fönster	0 kr
Bredband	63 000 kr
Fasadreparation	800 000 kr
Sanering radon samt reparation av ventilation	3 000 000 kr

Framtida åtgärder

Renovering tvättstugor, Tallvägen	2 000 000 kr
Avstängningsventiler för varm- och kallvatten	500 000 kr

Ekonomi

En höjning av årsavgifterna har skett med 2% under verksamhetsåret.

Genomsnittliga avgifter inkl värme 2012-06-30 är 535 kr per kvm.

Den 30:e juni hade vi en checkkredit på 1 500 000 kr, som var utnyttjad med 1 156 050 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 056 414
årets förlust	-477 614
	-1 534 028

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 534 028

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. \)

Resultaträkning	Not	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Intäkter fastighetsförvaltning	1	4 656 352 4 656 352	4 482 708 4 482 708
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 315 816	-2 348 148
Underhåll & Reparation		-1 797 713	-2 118 980
Övriga externa kostnader	3	-340 223	-463 403
Personalkostnader		-152 919	-120 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-186 360	-186 360
		-4 793 031	-5 237 258
Rörelseresultat		-136 679	-754 550
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 504	9 616
Räntekostnader och liknande resultatposter		-343 439	-160 044
		-340 935	-150 428
Resultat efter finansiella poster		-477 614	-904 978
Resultat före skatt		-477 614	-904 978
Skatt på årets resultat		0	486
Årets resultat		-477 614	-904 492

Balansräkning	Not	2012-06-30	2011-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	9 158 966	7 296 113
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 260 000	2 260 000
Summa anläggningstillgångar		11 418 966	9 556 113
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 310	0
Övriga fordringar		17 606	185
Förutbetalda kostnader		28 480	34 237
		55 396	34 422
<i>Kassa och bank</i>	7, 8	0	1 879 759
Summa omsättningstillgångar		55 396	1 914 181
SUMMA TILLGÅNGAR		11 474 362	11 470 294

Balansräkning	Not	2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		500 262	500 262
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 056 414	-151 923
Årets resultat		-477 614	-904 492
		-1 534 028	-1 056 415
Summa eget kapital		-1 033 766	-556 153
Långfristiga skulder	8, 10		
Skulder till kreditinstitut		8 500 000	8 500 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	7, 8	1 156 051	0
Medlemmarnas reparationsfond		1 304 399	1 201 380
Förskott från kunder		370 972	353 793
Leverantörsskulder		794 994	1 091 839
Aktuella skatteskulder		89 350	81 286
Övriga skulder		15 911	500
Upplupna kostnader	11	276 451	797 651
Summa kortfristiga skulder		4 008 128	3 526 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 474 362	11 470 294
Ställda säkerheter	8		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		10 000 000	10 000 000
		10 000 000	10 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Noter

Not 1 Nettoomsättningen per rörelsegren

	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Hysesint. lokaler, moms fria	648	648
Hyror, garage	180 690	61 812
Hyror, P-plats	63 000	69 512
Avs. fond - inre underhåll	-336 300	-336 268
Årsavgifter	4 575 400	4 506 945
Hyror lager	2 256	2 256
Kabel-TV	170 262	177 228
Ersättning, intäkt från hyresgäst	397	575
	4 656 353	4 482 708

u

Not 2 Driftkostnader

	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Fastighetsskötsel	-386 861	-381 930
Fastighetsel	-419 128	-378 272
Motorvärmare	-20 655	-24 607
Fjärrvärme	-878 964	-922 759
Vatten	-249 228	-241 876
Snöröjning	-25 423	-52 991
Sophämtning	-75 590	-87 354
Fastighetsförsäkringar	-53 004	-48 354
Kabel-TV	-206 963	-210 004
	-2 315 816	-2 348 147

Nedsättning av fastighetsel p g a andelar i Varbergsvind ekonomisk förening ingår i ovanstående belopp för fastighetsel med 121 350 kr samt 155 000 kr föregående år.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2011-07-01 -2012-06-30	2010-07-01 -2011-06-30
Fastighetsskatt	-181 290	-173 226
Förbrukningsmaterial	-3 740	-15 501
Telefon/datakommunikation	-3 409	-1 500
Ekonomisk förvaltning	-125 000	-130 250
Konsultarvoden	0	-18 507
Revisionsarvoden	-12 188	-12 469
Medlemsarrangemang	-12 533	-49 676
Övriga externa kostnader	-2 063	-62 275
	-340 223	-463 404

u

Not 4 Byggnader

	2012-06-30	2011-06-30
Ingående anskaffningsvärden	11 666 424	7 985 820
Inköp	2 049 213	3 680 604
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 715 637	11 666 424
Ingående avskrivningar	-5 421 986	-5 235 626
Årets avskrivningar	-186 360	-186 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 608 346	-5 421 986
Utgående redovisat värde	8 107 291	6 244 438
Taxeringsvärden byggnader	50 057 000	50 057 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	21 400 000

Not 5 Mark

	2012-06-30	2011-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 051 675	1 051 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 051 675	1 051 675
Utgående redovisat värde	1 051 675	1 051 675

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

	2012-06-30	2011-06-30
Andelar i vindkraftverk, Varbergsvind ek.för.	2 260 000	2 260 000
	2 260 000	2 260 000

nl

Not 7 Checkräkningskredit

	2012-06-30	2011-06-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 500 000	1 500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	1 156 051	0

Not 8 Ställda säkerheter

	2012-06-30	2011-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
	10 000 000	10 000 000

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	500 262	0	-151 922	-904 492
Disposition av föregående års resultat:			-904 492	904 492
Årets resultat				-477 614
Belopp vid årets utgång	500 262	0	-1 056 414	-477 614

Not 10 Långfristiga skulder

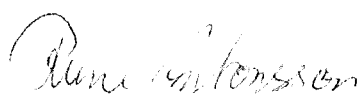
	2012-06-30	2011-06-30
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
	-8 500 000	-8 500 000
	-8 500 000	-8 500 000

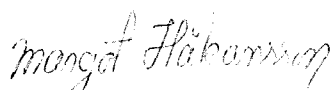
Not 11 Upplupna kostnader

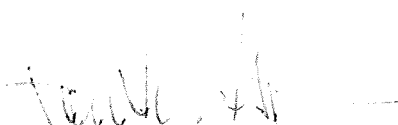
	2012-06-30	2011-06-30
Upplupna löner	7 398	36 476
Upplupna styrelsearvoden	0	31 230
Upplupna sociala avgifter	14 290	12 866
Upplupna räntekostnader	42 450	52 531
Upplupna byggnadskostnader, garage	0	501 688
Övriga upplupna kostnader	212 313	162 860
	276 451	797 651

Varberg *den 7 december 2012*


Thomas Carisson


Rune Antonsson

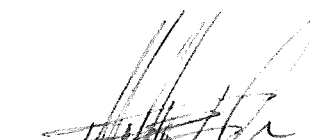

Margot Håkansson


Kent Andersson


Ruddi Bäckelund-Jensen

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 7 december 2012*


Fred Wohlfarth
Revisor


Mattias Rask
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Varbergshus nr 3
Org.nr 749600-0857

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Varbergshus nr 3 för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

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 2012-06-30 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Varbergshus nr 3 för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

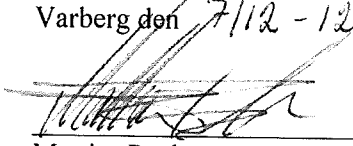
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

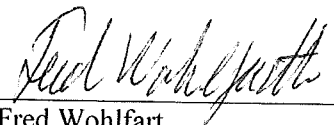
Uttalanden

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

Varberg den 7/12 - 12


Mattias Rask

Godkänd revisor


Fred Wohlfart