

# Årsredovisning

för

## **Riksbyggens Brf. Varbergshus nr. 3**

749600-0857

Räkenskapsåret

2008-07-01 – 2009-06-30

Styrelsen för Riksbyggens Brf. Varbergshus nr. 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-07-01 – 2009-06-30.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Verksamheten

Föreningen startade verksamheten 1956.

Under året har mark införskaffats som är avsedd att bygga garage på.

#### Styrelse

Ordinarie	Suppleanter
Bengt Hesslow	Nils-Erik Antonsson
Ingemar Johansson	Birgit Karlsson
Margot Håkansson	Ruddi Bäckelund-Jensen
Kent Andersson	
Monica Hedendahl	

#### Revisorer

Ordinarie	Suppleanter	
Fred Wohlfarth	Jessica Ekstrand	valda av föreningen
Mattias Rask	Leif Andersson	ERA Revisorer AB

I tur att avgå ur styrelsen är Bengt Hesslow, Margot Håkansson, Monica Hedendahl och Kent Andersson, samt suppleanterna Birgit Karlsson och Ruddi Bäckelund-Jensen.

Styrelsens ordförande har varit Bengt Hesslow och Monica Hedendahl sekreterare.

Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-11-03.

#### Förvaltning

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

#### Löner och arvoden

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

Styrelsen	16 663 kr	(18 842 kr)
Revisorer	2 103 kr	( 2 119 kr)
Lön städerskor	49 670 kr	(68 486 kr)

### **Fastighets och lägenhetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Lavetten 4, innehållande 129 bostadslägenheter om 8 652 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 13 garage.

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser gjorts.

Fastigheten är taxerad till 47 060 000 kr, varav markvärde 12 800 000 kr (2008: 47 060 000 kr, varav markvärde 12 800 000 kr). Fastigheten är byggd 1959-60, vilket motsvarar skattemässiga värdeår.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Sveland Försäkringar.

### **Underhåll**

#### Besiktningar

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

Under året har vi genomfört både ventilationsbesiktning och Pcb-inventering utan anmärkning.

Årets underhållskostnader har uppgått till 333 243 kr. Bland de större posterna märks:

Markmiljö Horred	19 875 kr
Vagnvägens Bygg AB	125 899 kr
Varbergs Elservice AB	114 366 kr
Midroc Electro AB	20 744 kr
Ventilationsteknik i Varberg AB	12 435 kr
Entreprenad & Förvaltning i Varberg AB	14 000 kr
Diverse	25 924 kr

#### Tänkta åtgärder för verksamhetsåret 090701-100630:

Sanering radon	300 000 kr
Diverse underhåll	300 000 kr
Renovering tvättstugor	2 000 000 kr
Byte entré-/balkongdörrar och fönster	3 500 000 kr
Bygga garage	4 500 000 kr

#### Framtida åtgärder

Stamreovering	3 000 000 kr
Bredbandsnät	400 000 kr
Bredare balkonger	??? ???

#### Ekonomi

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

Genomsnittliga avgifter inkl. värme 2009-06-30 är 510 kr per kvm och år.

Den 30:e juni hade vi en checkkredit på 1 500 000 kr, vilken inte var utnyttjad.

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	199 902
årets vinst	1 072 987
	<b>1 272 889</b>

disponeras så att

reservering till fond för yttre underhåll	1 000 000
i ny räkning överföres	272 889
	<b>1 272 889</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2008-07-01 -2009-06-30</b>	<b>2007-07-01 -2008-06-30</b>
Intäkter fastighetsförvaltning	1	4 278 820 <b>4 278 820</b>	4 211 054 <b>4 211 054</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-2 202 814	-2 078 396
Underhåll & Reparation		-333 243	-341 613
Övriga externa kostnader	3	-337 804	-342 120
Personalkostnader		-68 814	-89 555
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-252 911	-376 578
		<b>-3 195 586</b>	<b>-3 228 262</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 083 234</b>	<b>982 792</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 831	3 436
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 580	-57 610
		<b>-9 749</b>	<b>-54 174</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 073 485</b>	<b>928 618</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 073 485</b>	<b>928 618</b>
Skatt på årets resultat		-498	-915
<b>Årets resultat</b>		<b>1 072 987</b>	<b>927 703</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-06-30</b>	<b>2008-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	3 942 990	3 395 626
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 260 000	2 260 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 202 990</b>	<b>5 655 626</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		62	24 104
Förutbetalda kostnader		23 596	35 892
		<b>23 658</b>	<b>59 996</b>
<i>Kassa och bank</i>		230 735	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>254 393</b>	<b>59 996</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 457 383</b>	<b>5 715 622</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2009-06-30</b>	<b>2008-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>7</b>		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Inbetalda insatser		500 262	500 262
Fond för yttre underhåll		2 744 889	1 844 889
		<b>3 245 151</b>	<b>2 345 151</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		199 902	172 199
Årets resultat		1 072 987	927 703
		<b>1 272 889</b>	<b>1 099 902</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 518 040</b>	<b>3 445 053</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	<b>8</b>	0	390 408
Medlemmarnas reparationsfond		1 218 801	1 091 408
Förskott från kunder		351 440	329 561
Leverantörsskulder		114 464	169 365
Aktuella skatteskulder		63 378	124 750
Övriga skulder		609	5 230
Upplupna kostnader	<b>9</b>	190 651	159 847
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 939 343</b>	<b>2 270 569</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 457 383</b>	<b>5 715 622</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>10</b>		
<i><b>För egna skulder och avsättningar</b></i>			
Fastighetsinteckningar		7 000 000	7 000 000
		<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## **Tilläggsupplysningar**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och med tillämpande av allmänna råd, rekommendationer samt uttalanden från Bokföringsnämnden. För de fall allmänt råd från Bokföringsnämnden saknas för en för företaget väsentlig fråga har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer samt uttalanden från dess akutgrupp.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.



## Noter

### Not 1 Specifikation av sammanslagna resultatposter

	2008-07-01 -2009-06-30	2007-07-01 -2008-06-30
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Hysesint. lokaler, moms fria	648	648
Hyror, garage	45 971	45 840
Hyror, P-plats	63 965	64 080
Avs. fond - inre underhåll	-336 280	-336 293
Årsavgifter	4 313 829	4 250 028
Hyror lager	2 196	2 160
Kabel-TV	187 947	184 140
Ersättn, intäkt från hyresgäst	544	450
	<b>4 278 820</b>	<b>4 211 053</b>

### Not 2 Driftkostnader

	2008-07-01 -2009-06-30	2007-07-01 -2008-06-30
Fastighetsskötsel	-370 020	-357 920
Fastighetsel	-388 278	-361 910
Motorvärmare	-20 155	-13 630
Fjärrvärme	-818 706	-792 896
Vatten	-215 193	-208 645
Snöröjning	-16 688	-18 066
Sophämtning	-72 144	-56 337
Fastighetsförsäkringar	-59 103	-71 299
Arrendeavgifter	-12 270	-10 888
Kabel-TV	-230 258	-186 804
	<b>-2 202 815</b>	<b>-2 078 395</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	<b>2008-07-01</b>	<b>2007-07-01</b>
	<b>-2009-06-30</b>	<b>-2008-06-30</b>
Fastighetsskatt	-120 072	-204 778
Förbrukningsinventarier	0	-3 165
Förbrukningsmaterial	0	-2 765
Telefon	-1 000	-1 000
Ekonomisk förvaltning	-126 700	-97 850
Konsultarvoden	-76 386	-11 550
Revisionsarvoden	-10 813	-16 219
Övriga externa kostnader	-2 832	-4 792
	<b>-337 803</b>	<b>-342 119</b>

**Not 4 Byggnader**

	<b>2009-06-30</b>	<b>2008-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 940 581	7 940 581
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 940 581</b>	<b>7 940 581</b>
Ingående avskrivningar	-4 862 906	-4 676 546
Årets avskrivningar	-186 360	-186 360
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 049 266</b>	<b>-4 862 906</b>
Ingående uppskrivningar	66 551	256 769
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-66 551	-190 218
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>66 551</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 891 315</b>	<b>3 144 226</b>
Taxeringsvärden byggnader	34 260 000	34 260 000
Taxeringsvärden mark	12 800 000	12 800 000
	<b>47 060 000</b>	<b>47 060 000</b>

**Not 5 Mark**

	<b>2009-06-30</b>	<b>2008-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	251 400	251 400
Inköp	800 275	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 051 675</b>	<b>251 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 051 675</b>	<b>251 400</b>

### Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

	2009-06-30	2008-06-30
Andelar i vindkraftverk, Varbergsvind ek.för.	2 260 000	2 260 000
	<b>2 260 000</b>	<b>2 260 000</b>

### Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	500 262	1 844 889	172 199	927 703
Disposition av föregåendeårs resultat:		900 000	27 703	-927 703
Årets resultat				1 072 987
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 262</b>	<b>2 744 889</b>	<b>199 902</b>	<b>1 072 987</b>

### Not 8 Checkräkningskredit

	2009-06-30	2008-06-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 500 000	1 500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	390 408

### Not 9 Upplupna kostnader

	2009-06-30	2008-06-30
Upplupna löner	2 000	3 300
Upplupna styrelsearvoden	15 600	1 080
Upplupna sociala avgifter	4 421	5 655
Övriga upplupna kostnader	168 631	149 812
	<b>190 652</b>	<b>159 847</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2009-06-30	2008-06-30
<b>För övriga långfristiga skulder:</b>		
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

Varberg 2009- 10 - 26

  
Bengt Hesslow

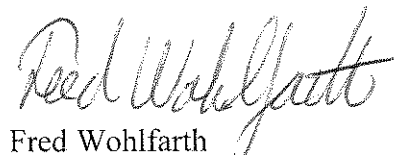
  
Ingemar Johansson


  
Margot Håkansson

  
Kent Andersson

  
Monica Hedendal

Vår revisionsberättelse har lämnats 2009- 10 - 26 .

  
Fred Wohlfarth  
Revisor

  
Mattias Rask  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Varbergshus nr 3

Org.nr 749600-0857

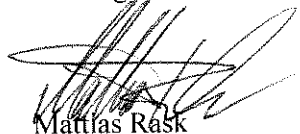
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Varbergshus nr 3 för räkenskapsåret 2008-07-01 - 2009-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Varberg den 26 oktober 2009



Mattias Rask  
Godkänd revisor



Fred Wohlfart