

Årsredovisning

för

Riksbyggens Brf. Varbergshus nr. 3

749600-0857

Räkenskapsåret

2009-07-01 – 2010-06-30

Styrelsen för Riksbyggens Brf. Varbergshus nr. 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-01 – 2010-06-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamheten

Föreningen startade verksamheten 1956.

Styrelse

Ordinarie	Suppleanter
Bengt Hesslow	Birgit Karlsson
Ingemar Johansson	Christoffer Fagerlind
Margot Håkansson	Jonas Johansson
Kent Andersson	
Ruddi Bäckelund-Jensen	

Revisorer

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

I tur att avgå ur styrelsen är Bengt Hesslow, Ingemar Johansson och Kent Andersson, samt suppleanterna Birgit Karlsson och Christoffer Fagerlind.

Styrelsens ordförande har varit Bengt Hesslow och sekreterare Margot Håkansson.

Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-11-09.

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	17 906 kr	(16 663 kr)
Revisorer	2 103 kr	(2 103 kr)
Lön städerskor	55 958 kr	(49 670 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 19 lägenhetsöverlåtelser gjorts.

Fastigheten är taxerad till 71 457 000 kr, varav markvärde 21 400 000 kr (2009: 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 mätt radonhalten i lägenheterna och i källare Granvägen 15.

Årets underhållskostnader har uppgått till 5 654 200 kr. Bland de större posterna märks:

Vagnvägens Bygg AB,	
byte dörrar samt renovering 2 tvättstugor	5 156 806 kr
Markmiljö Horred, lekplats	244 433 kr
Markmiljö Horred, övrigt	40 433 kr
Varbergs Elservice AB, byte centrifug o tork	50 618 kr
Varbergs Elservice AB, övrigt	58 155 kr
Varbergs Färghus, målning källare	49 900 kr
Varbergs Rör AB	20 560 kr
Diverse	33 295 kr

Tänkta åtgärder för verksamhetsåret 100701-110630:

Sanering radon	300 000 kr
Diverse underhåll	300 000 kr
Renovering tvättstugor	2 000 000 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 2010-06-30 är 520 kr per kvm och år.

Den 30:e juni hade vi en checkkredit på 1 500 000 kr, vilken var utnyttjad med 1 032 099 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	272 889
årets förlust	-4 169 700
	-3 896 811

behandlas så att

anspråktagande av fond för yttre underhåll	-3 744 889
i ny räkning överföres	-151 922
	-3 896 811

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

Resultaträkning	Not	2009-07-01 -2010-06-30	2008-07-01 -2009-06-30
Intäkter fastighetsförvaltning	1	4 403 626 4 403 626	4 278 820 4 278 820
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 299 289	-2 202 814
Underhåll & Reparation		-5 654 200	-333 243
Övriga externa kostnader	3	-350 529	-337 804
Personalkostnader		-75 968	-68 814
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-186 360	-252 911
		-8 566 346	-3 195 586
Rörelseresultat		-4 162 720	1 083 234
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 874	1 831
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 368	-11 580
		-6 494	-9 749
Resultat efter finansiella poster		-4 169 214	1 073 485
Resultat före skatt		-4 169 214	1 073 485
Skatt på årets resultat		-486	-498
Årets resultat		-4 169 700	1 072 987

Balansräkning	Not	2010-06-30	2009-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	3 801 869	3 942 990
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 260 000	2 260 000
Summa anläggningstillgångar		6 061 869	6 202 990
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 959	0
Övriga fordringar		728	62
Förutbetalda kostnader		23 925	23 596
		29 612	23 658
<i>Kassa och bank</i>		0	230 735
Summa omsättningstillgångar		29 612	254 393
SUMMA TILLGÅNGAR		6 091 481	6 457 383

Balansräkning	Not	2010-06-30	2009-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		500 262	500 262
Fond för yttre underhåll		3 744 889	2 744 889
		4 245 151	3 245 151
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		272 889	199 902
Årets resultat		-4 169 700	1 072 987
		-3 896 811	1 272 889
Summa eget kapital		348 340	4 518 040
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	9	1 032 099	0
Medlemmarnas reparationsfond		1 317 213	1 218 801
Förskott från kunder		357 702	351 440
Leverantörsskulder		1 732 050	114 464
Aktuella skatteskulder		79 082	63 378
Övriga skulder		1 026	609
Upplupna kostnader	10	223 969	190 651
Summa kortfristiga skulder		4 743 141	1 939 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 091 481	6 457 383
Ställda säkerheter	11		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		7 000 000	7 000 000
		7 000 000	7 000 000
Ansvarsförbindelser		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 Nettoomsättningen per rörelsegren

	2009-07-01 -2010-06-30	2008-07-01 -2009-06-30
Hysesint. lokaler, moms fria	648	648
Hyror, garage	53 748	45 971
Hyror, P-plats	73 220	63 965
Avs. fond - inre underhåll	-336 293	-336 280
Årsavgifter	4 421 820	4 313 829
Hyror lager	2 256	2 196
Kabel-TV	187 272	187 947
Ersättning, intäkt från hyresgäst	955	544
	4 403 626	4 278 820

Not 2 Driftkostnader

	2009-07-01 -2010-06-30	2008-07-01 -2009-06-30
Fastighetsskötsel	-374 983	-370 020
Fastighetsel	-392 570	-388 278
Motorvärmare	-22 357	-20 155
Fjärrvärme	-883 469	-818 706
Vatten	-240 657	-215 193
Snöröjning	-51 379	-16 687
Sophämtning	-71 477	-72 144
Fastighetsförsäkringar	-47 131	-59 103
Arrendeavgifter	0	-12 270
Kabel-TV	-215 266	-230 258
	-2 299 289	-2 202 814

Not 3 Övriga externa kostnader

	2009-07-01 -2010-06-30	2008-07-01 -2009-06-30
Fastighetsskatt	-170 026	-120 072
Förbrukningsmaterial	-1 200	0
Telefon	-1 000	-1 000
Ekonomisk förvaltning	-129 250	-126 700
Konsultarvoden	-32 282	-76 386
Revisionsarvoden	-11 531	-10 813
Övriga externa kostnader	-5 240	-2 833
	-350 529	-337 804

Not 4 Byggnader

	2010-06-30	2009-06-30
Ingående anskaffningsvärden	7 940 581	7 940 581
Inköp	45 239	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 985 820	7 940 581
Ingående avskrivningar	-5 049 266	-4 862 906
Årets avskrivningar	-186 360	-186 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 235 626	-5 049 266
Ingående uppskrivningar	0	66 551
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp		-66 551
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	2 750 194	2 891 315
Taxeringsvärden byggnader	50 057 000	34 260 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	12 800 000
	71 457 000	47 060 000

Not 5 Mark

	2010-06-30	2009-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 051 675	251 400
Inköp		800 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 051 675	1 051 675
Utgående redovisat värde	1 051 675	1 051 675

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar

	2010-06-30	2009-06-30
Andelar i vindkraftverk, Varbergsvind ek.för.	2 260 000	2 260 000
	2 260 000	2 260 000

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	500 262	2 744 889	199 902	1 072 987
Disposition av föregåendeårs resultat:		1 000 000	72 987	-1 072 987
Årets resultat				-4 169 700
Belopp vid årets utgång	500 262	3 744 889	272 889	-4 169 700

Not 8 Långfristiga skulder

	2010-06-30	2009-06-30
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
	-1 000 000	0
	-1 000 000	0

Not 9 Checkräkningskredit

	2010-06-30	2009-06-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 500 000	1 500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	1 032 099	0

Not 10 Upplupna kostnader

	2010-06-30	2009-06-30
Upplupna löner	5 450	2 000
Upplupna styrelsearvoden	16 260	15 600
Upplupna sociala avgifter	5 228	4 420
Övriga upplupna kostnader	197 031	168 631
	223 969	190 651

Not 11 Ställda säkerheter

	2010-06-30	2009-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Varberg 2010-10-29



Bengt Hesslow



Ingemar Johansson



Margot Håkansson



Kent Andersson



Ruddi Bäckelund-Jensen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010-10-29.



Fred Wohlfarth
Revisor



Mattias Karlsson-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 2009-07-01 - 2010-06-30. 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 revisionssed 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.

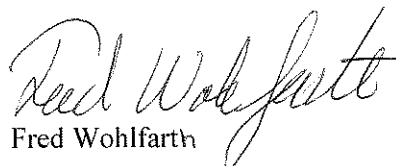
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Varberg, den 29 oktober 2010



Mattias Rask
Godkänd revisor



Fred Wohlfarth