

Årsredovisning

för

Riksbyggens Brf. Varbergshus nr. 3

749600-0857

Räkenskapsåret

2010-07-01 – 2011-06-30

Styrelsen för Riksbyggens Brf. Varbergshus nr. 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 – 2011-06-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamheten

Föreningen startade verksamheten 1956.

Styrelse

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

Suppleanter
Bengt Hesslow
Matilda Bengtsson
Tony Fjordén

Revisorer

Ordinarie
Fred Wohlfarth
Mattias Karlsson-Rask

Suppleanter
Jessica Ekstrand
Leif Andersson
valda av föreningen
ERA Revisorer AB

I tur att avgå ur styrelsen är Margot Håkansson och Ruddi Bäckelund-Jensen samt suppleanten Bengt Hesslow.

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

Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-11-15.

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 parentes).

Styrelsen	35 436 kr	(17 906 kr)
Revisorer	3 154 kr	(2 103 kr)
Lön städning o div underhåll	83 277 kr	(55 958 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 13 st garage.

Under året har 16 lägenhetsöverlåtelser gjorts.

Fastigheten är taxerad till 71 457 000 kr, varav markvärde 21 400 000 kr (2010 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 föreningen påbörjat byggnation av 29 st garage för totalt 3,7 mkr t.o.m 30 juni 2011. Garagen beräknas vara färdigställda och uthyrda 1 november 2011 och den totala investering kommer att uppgå till ca 5,2 mkr.

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 2 118 980 kr. Bland de större posterna märks:

Vagnvägens Bygg m.fl, byte dörrar o fönster samt renovering av tvättstugor	1 847 936 kr
Vagnvägens Bygg o Värö Bygg, omläggning golv	116 473 kr
Vagnvägens Bygg, övrigt	17 685 kr
Svensk Rörinfordring, stamrenovering	40 000 kr
Markmiljö i Horred, div underhåll	35 600 kr
Varbergs Elservice m.fl, div reparationer tvättstugor	29 532 kr
Varbergs Elservice, övrigt	12 469 kr
Divers	19 285 kr

Tänkta åtgärder för verksamhetsåret 110701-120630:

Besiktning dörrar och fönster 0 kr

Framtida åtgärder

Stamreovering	2 500 000 kr
Renovering tvättstugor, Tallvägen	1 700 000 kr
Bredbandsnät	800 000 kr
Sanering radon	300 000 kr

Ekonomi

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

Genomsnittliga avgifter inkl värme 2011-06-30 är 523 kr per kvm.

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-151 923
årets förlust	-904 492
	-1 056 415

behandlas så att

i ny räkning överföres	-1 056 415
	-1 056 415

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

Resultaträkning	Not	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Intäkter fastighetsförvaltning	1	4 482 708 4 482 708	4 403 626 4 403 626
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 348 148	-2 299 289
Underhåll & Reparation		-2 118 980	-5 654 200
Övriga externa kostnader	3	-463 403	-350 529
Personalkostnader		-120 367	-75 968
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-186 360	-186 360
		-5 237 258	-8 566 346
Rörelseresultat		-754 550	-4 162 720
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 616	1 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 044	-8 368
		-150 428	-6 494
Resultat efter finansiella poster		-904 978	-4 169 214
Resultat före skatt		-904 978	-4 169 214
Skatt på årets resultat		486	-486
Årets resultat		-904 492	-4 169 700

W

Balansräkning	Not	2011-06-30	2010-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	7 296 113	3 801 869
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 260 000	2 260 000
Summa anläggningstillgångar		9 556 113	6 061 869
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 959
Övriga fordringar		185	728
Förutbetalda kostnader		34 237	23 925
		34 422	29 612
<i>Kassa och bank</i>	7, 8	1 879 759	0
Summa omsättningstillgångar		1 914 181	29 612
SUMMA TILLGÅNGAR		11 470 294	6 091 481

ψ

Balansräkning	Not	2011-06-30	2010-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		500 262	500 262
Fond för yttre underhåll		0	3 744 889
		500 262	4 245 151
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-151 923	272 889
Årets resultat		-904 492	-4 169 700
		-1 056 415	-3 896 811
Summa eget kapital		-556 153	348 340
Långfristiga skulder	8, 10		
Skulder till kreditinstitut		8 500 000	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	7, 8	0	1 032 099
Medlemmarnas reparationsfond		1 201 380	1 317 213
Förskott från kunder		353 791	357 702
Leverantörsskulder		1 091 839	1 732 050
Aktuella skatteskulder		81 286	79 082
Övriga skulder		500	1 026
Upplupna kostnader	11	797 651	223 969
Summa kortfristiga skulder		3 526 447	4 743 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 470 294	6 091 481
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		10 000 000	7 000 000
		10 000 000	7 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Hysesint. lokaler, moms fria	648	648
Hyror, garage	61 812	53 748
Hyror, P-plats	69 512	73 220
Avs. fond - inre underhåll	-336 268	-336 293
Årsavgifter	4 506 945	4 421 820
Hyror lager	2 256	2 256
Kabel-TV	177 228	187 272
Ersättning, intäkt från hyresgäst	575	955
	4 482 708	4 403 626

W

Not 2 Driftkostnader

	2010-07-01	2009-07-01
	-2011-06-30	-2010-06-30
Fastighetskötsel	-381 931	-374 983
Fastighetsel	-378 272	-392 570
Motorvärmare	-24 607	-22 357
Fjärrvärme	-922 759	-883 469
Vatten	-241 876	-240 657
Snöröjning	-52 991	-51 379
Sophämtning	-87 354	-71 477
Fastighetsförsäkringar	-48 354	-47 131
Kabel-TV	-210 004	-215 266
	-2 348 148	-2 299 289

Not 3 Övriga externa kostnader

	2010-07-01	2009-07-01
	-2011-06-30	-2010-06-30
Fastighetsskatt	-173 226	-170 026
Förbrukningsmaterial	-15 501	-1 200
Telefon	-1 500	-1 000
Ekonomisk förvaltning	-130 250	-129 250
Konsultarvoden	-18 507	-32 282
Revisionsarvoden	-12 469	-11 531
Medlemsarrangemang	-49 676	-5 240
Övriga externa kostnader	-62 274	0
	-463 403	-350 529

W

Not 4 Byggnader

	2011-06-30	2010-06-30
Ingående anskaffningsvärden	7 985 820	7 940 581
Inköp	3 680 604	45 239
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 666 424	7 985 820
Ingående avskrivningar	-5 235 626	-5 049 266
Årets avskrivningar	-186 360	-186 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 421 986	-5 235 626
Ingående uppskrivningar		0
Utgående ackumulerade uppskrivningar		0
Utgående redovisat värde	6 244 438	2 750 194
Taxeringsvärden byggnader	50 057 000	50 057 000
Taxeringsvärden mark	21 400 000	21 400 000
	71 457 000	71 457 000

Not 5 Mark

	2011-06-30	2010-06-30
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

	2011-06-30	2010-06-30
Andelar i vindkraftverk, Varbergsvind ek.för.	2 260 000	2 260 000
	2 260 000	2 260 000

Not 7 Checkräkningskredit

	2011-06-30	2010-06-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 500 000	1 500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	1 032 099

Not 8 Ställda säkerheter

	2011-06-30	2010-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	7 000 000
	10 000 000	7 000 000

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	500 262	3 744 889	272 889	-4 169 700
Disposition av föregående års resultat:		-3 744 889	-424 811	4 169 700
Årets resultat				-904 492
Belopp vid årets utgång	500 262	0	-151 922	-904 492

Not 10 Långfristiga skulder

	2011-06-30	2010-06-30
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
	-8 500 000	-1 000 000
	-8 500 000	-1 000 000

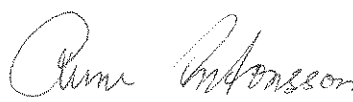
Not 11 Upplupna kostnader

	2011-06-30	2010-06-30
Upplupna löner	36 476	5 450
Upplupna styrelsearvoden	31 230	16 260
Upplupna sociala avgifter	12 866	5 228
Upplupna räntekostnader	52 531	0
Upplupna byggnadskostnader, garage	501 688	0
Övriga upplupna kostnader	162 860	197 031
	797 651	223 969

Varberg 2011-09-30



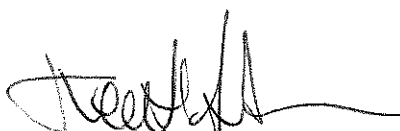
Thomas Carlsson



Rune Antonsson



Margot Håkansson



Kent Andersson



Ruddi Bäckelund-Jensen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-09-30.



Fred Wohlfarth
Revisor



Mattias Karlsson-Rask
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

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

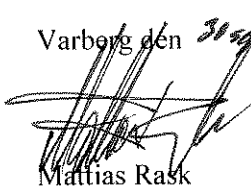
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Varbergshus nr 3 för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet 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 ersättningsskyldig 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 30 september 2011



Mattias Rask
Godkänd revisor



Fred Wohlfart