

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Uddevallahus nr 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Sylve Samuelsson	Ordförande	Stämman	2013
Arne Jansson	Vice ordförande	Stämman	2012
Marit Tyft	Sekreterare	Stämman	2012
Christer Carlsson	Ledamot	Stämman	2012
Jörgen Jonsson	Ledamot	Stämman	2013
Ann-Gerd Svensson	Ledamot RB	Riksbyggen	2012

Styrelsesuppleanter

Lennart Sällström		Stämman	2013
Roy Rindestrand		Stämman	2013
Jörgen Wollbratt		Riksbyggen	2012

I tur att avgå är ledamöterna Arne Jansson, Marit Tyft och Christer Carlsson.

Ordinarie revisorer

Tommy Johansson	Revisor	Stämman	2012
Anders Karlsson	Revisor aukt.	Stämman	2012

Revisorssuppleanter

Jörgen Andersson	Revisorssuppleant	Stämman	2012
Staffan Jansson	Auktoriserad revisor	Stämman	2012

Valberedning

Eila Lappalainen	Valberedning	Stämman	2012
Jack Borlinger	Valberedning	Stämman	2012

Studieorganisatör

Jack Borlinger

Brandskyddsansvarig

Lennart Sällström

Miljöansvarig

Arne Jansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Kören 1, 2 och 3 i Uddevalla kommun med därpå uppförda byggnader med 267 lägenheter och 68 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1968-1971. Fastighetens adresser är Motettvägen och Kantatvägen.

Tomträttsavtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2019-06-01 avseende Kören 2, 2018-12-01 avseende Kören 3 och 2021-04-01 avseende Kören 1.



Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
15	108	132	12

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage & P-platser
68	196

Total tomtarea:	60 081 kvm
Total bostadsarea:	19 985 kvm
Total lokalarea:	547 kvm

Årets taxeringsvärde	123 836 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	123 836 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Uddevalla har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för en nettokostnad av 3 tkr. Reparationskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har 2006/2007 genomfört stam- och badrumsrenovering av föreningens fastighet.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan kommer att arbetas fram under kommande verksamhetsår. Underhållsplanen kommer att ange avsättningsbehov för planerat underhåll och löpande reparationer under en 10-års period, respektive en 30-års period. Planerade åtgärder under nästa år är omläggning av takpapp som beräknas slutföras under vecka 40 år 2012.

MA

Miljö

Föreningen har genomfört åtgärder för att minska miljöbelastningen i samhället. T.ex. använder föreningen Riksbyggens elektroniska fakturahantering vilket sparar brevgång och papper. Medlemmarnas hushållsavfall källsorteras enligt kommunens riktlinjer. Fastighetsskötseln utförs av Riksbyggen som är miljöcertifierade enligt ISO 14001. Föreningen byter fortlöpande ut belysningspunkter till lågenergilampor.

Verksamhet, ekonomi och framtida utvecklingAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 9 november 2011. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 345 (den 2012-06-30)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. höjda årsavgifter och lägre underhålls- och reparationskostnader. Driftskostnaderna i föreningen har minskat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende främst på en mildare vinter. Räntekostnaderna har ökat (se diagram 1) p.g.a. upptaget lån under föregående verksamhetsår.

Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. höjda årsavgifter och hyror. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger kostnadstäckning samt beräknas även täcka in del av balanserat underskott från tidigare år. Styrelsen följer den plan som antagits sedan tidigare.

Sedan räkenskapsårets utgång har lån om 14 932 tkr placerats till 2012-09-25, ränta 3,44 %.

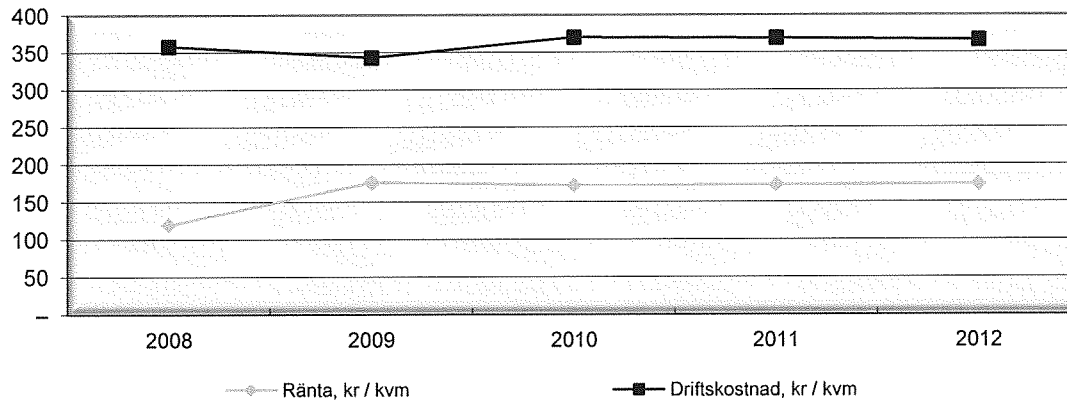
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Uddevallahus nr 11 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	14 619	14 183	13 570	13 345	12 492
Resultat efter fondförändringar	720	- 944	- 1 762	- 1 003	- 5 529
Balansomslutning	79 636	81 555	80 649	81 943	86 208
Soliditet %	1%	-0%	1%	3%	4%
Likviditet %	46%	37%	49%	46%	73%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,32%	0,32%	0,36%	0,32%	0,27%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	674	648	623	605	584
Driftskostnad, kr / kvm	367	369	370	343	358
Ränta, kr / kvm	174	173	172	176	119
Underhållsfond, kr / kvm	22	3	5	20	20
Lån, kr / kvm	3 700	3 799	3 740	3 644	3 718

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



	2011/2012	2010/2011	2009/2010
Förbrukning			
Fjärrvärme	3 047 MWh	3 150 MWh	3 109 MWh
Vatten	22 781 m3	22 454 m3	22 089 m3
EI	932 018 kWh	971 892 kWh	1 035 530 kWh

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2011 då avgifterna höjdes med 4 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat att höja årsavgifter med 3 % . Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 674 kr kvm/år.

Styrelsen bedömer att avgifterna kommer att behöva höjas med ca 3 % även de kommande verksamhetsåren.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 17 st. överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Förvaltning, ekonomisk, teknisk, fastighetsskötsel och städ.
Uddevalla Energi	Fjärrvärmeleverans
ComHem	Kabel-TV
Telia	Kabel-TV, bredband och telefoni
Uddevalla kommun	Tomträtt
Bixia	Elleverans

Studieverksamhet

Under hösten 2011 har boulepelet fortsatt varje onsdag med mellan 15-20 deltagare varje gång. Spelet upphörde i början av november då vi genomfört 20 spelkvällar och avslutades med en gemensam fest, där Jack B. visade "gamla bilder" från Uddevalla. I januari 2012 delades ut ett studieprogram till samtliga boende där föreningen erbjöd följande studier: BO I BOSTADSRÄTT, ALLSÅNG, GAMLA BILDER-BERÄTTAR. För få anmälda deltagare innebar att ingen cirkel startade under våren 2012. Däremot har vi genomfört 4 bild- och berättarkvällar i föreningslokalen under våren 2012 och dessa har varit välbesökta och uppskattade. Boulespelet startade redan den 28 mars 2012 och har genomfört 13 spelkvällar under våren och intresset för detta har inte minskat.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 096 305
Årets resultat före fondförändring	1 117 420
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 923
Summa över/underskott	<u>-1 375 962</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 375 962
----------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *R*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-07-01</i> <i>2012-06-30</i>	<i>2010-07-01</i> <i>2011-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	13 974 266	13 455 898
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 44 590	- 43 144
Övriga förvaltningsintäkter	3	689 226	770 284
		<u>14 618 903</u>	<u>14 183 038</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 2 923	-1 683 610
Fastighetsavgift/skatt		- 390 815	- 373 994
Driftskostnader	5	-7 527 905	-7 579 266
Personalkostnader	6	- 74 370	- 103 099
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-2 020 125	-2 020 125
		<u>-10 016 138</u>	<u>-11 760 093</u>
Rörelseresultat		4 602 765	2 422 945
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		76 700	76 700
Ränteintäkter och liknande poster	8	7 216	4 901
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	52 026
Räntekostnader och liknande poster	9	-3 569 261	-3 550 447
		<u>-3 485 345</u>	<u>-3 416 819</u>
Resultat efter finansiella poster		1 117 420	- 993 874
Årets resultat		<u><u>1 117 420</u></u>	<u><u>- 993 874</u></u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 750 000
lanspråktagande av underhållsfond		2 923	800 000
Förändring av underhållsfond		<u>- 397 077</u>	<u>50 000</u>
Resultat efter fondförändring		720 343	- 943 874

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	76 557 278	78 538 278
Maskiner och inventarier	11	78 250	117 375
		<u>76 635 528</u>	<u>78 655 653</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	767 000	767 000
Summa anläggningstillgångar		77 402 528	79 422 653
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 182	36 426
Kundfordringar		22 866	22 816
Skattefordringar		0	7 585
Övriga fordringar		8 884	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	286 890	291 278
		<u>330 822</u>	<u>358 105</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	50 000	0
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Bankmedel		32 065	30 730
Avräkning med Swedbank		1 818 096	1 741 227
		<u>1 852 161</u>	<u>1 773 956</u>
Summa omsättningstillgångar		2 232 983	2 132 061
SUMMA TILLGÅNGAR		79 635 510	81 554 714

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 749 882	1 749 882
Underhållsfond		451 151	54 074
		<u>2 201 033</u>	<u>1 803 956</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 096 305	-1 152 430
Årets resultat		1 117 420	- 993 874
Avsättning till underhållsfond		- 400 000	- 750 000
lanspråktagande av underhållsfond		2 923	800 000
		<u>-1 375 962</u>	<u>-2 096 305</u>
Summa eget kapital		825 071	- 292 348
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	73 938 163	76 005 967
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		2 033 900	2 000 000
Leverantörsskulder		428 319	1 385 244
Skatteskulder		234 985	42 163
Övriga kortfristiga skulder	17	556 750	556 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 618 321	1 856 918
		<u>4 872 275</u>	<u>5 841 096</u>
Summa skulder		78 810 438	81 847 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 635 510	81 554 714
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		80 498 000	80 498 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 605 039 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen. *K*

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	50 år
Standardförbättringar	Rak	20-50 år
Inventarier	Rak	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.



	2012-06-30	2011-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	13 464 551	12 946 683
Hyror, lokaler	21 592	21 492
Hyror, garage	488 124	487 724
	<hr/>	<hr/>
	13 974 266	13 455 898
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder, uthyrningslägenhet	- 33 543	- 32 253
Hyres- och avgiftsbortfall, garage och parkeringsplatser	- 11 047	- 10 892
	<hr/>	<hr/>
	- 44 590	- 43 144
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Biltvätt	0	11 065
Uthyrningslägenhet	31 985	23 100
Elavgifter	651 606	736 119
Inkassointäkter	5 635	0
	<hr/>	<hr/>
	689 226	770 284
Not 4 Reparationer		
Bostäder	22 081	82 784
Rörligt underhållsavtal	17 040	53 419
Tvättstugor	10 589	31 572
Trapphus och gemensamma utrymmen	0	5 216
Vatten/Avlopp	16 871	0
Värme	4 680	13 006
Ventilation	33 834	5 810
Elinstallationer	5 855	1 619
Övriga installationer	4 514	8 543
Takläcka, återbetalning enligt uppgörelse 2011/12	- 161 681	1 050 612
Tak	12 512	0
Gårdar och grönanläggningar	30 371	184 529
Garage och parkeringsplatser	6 258	246 500
	<hr/>	<hr/>
	2 923	1 683 610
Not 5 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld	349 872	311 363
Fastighetsförsäkring	127 232	126 712
Arvode förvaltning (ekonomisk, teknisk, skötsel & städ)	2 554 798	2 562 556
Kabel-TV / IT kostnader	209 658	202 296
Juridiska kostnader	12 294	0
Revisionsarvode, externt	18 063	17 663
Övrig fastighetsskötsel	0	1 133
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 79 300	- 122 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	11 681
Bevakningskostnader	46 099	40 551

2012-06-30 2011-06-30

Not 5 Driftskostnader, forts

Fågelavtal - Anticimex	16 545	16 063
Brandavtal	1 688	0
Maskinsopning	0	3 431
Övriga köpta tjänster	0	2 341
Lekplatsbesiktning	0	7 500
Snöröjning	10 768	8 098
Förbrukningsmateriel	24 421	34 013
Förbrukningsinventarier (dator, skrivare, röjsåg)	0	18 856
Fordons- och maskinkostnader	14 338	47 253
Vatten	626 308	624 991
El	1 491 129	1 500 759
Uppvärmning	1 904 305	1 981 952
Sophantering	151 652	139 794
Övrigt	48 036	42 360
	<hr/>	<hr/>
	7 527 905	7 579 266

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	57 632	71 404
Ersättning valberdningens ordförande	500	500
Arvode studieorganisatör	1 500	1 500
Arvode till redaktör för hemsidan	3 000	3 000
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Summa	<hr/>	<hr/>
	64 132	77 904
Sociala kostnader	10 238	25 195
	<hr/>	<hr/>
	74 370	103 099

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	485 000	485 000
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 496 000	1 496 000
Maskiner och inventarier	39 125	39 125
	<hr/>	<hr/>
	2 020 125	2 020 125

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	954	1 336
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	170	2 720
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	4 793	813
Övriga ränteintäkter	1 299	32
	<hr/>	<hr/>
	7 216	4 901

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	3 567 826	3 549 447
Övriga finansiella kostnader	1 435	1 000
	<hr/>	<hr/>
	3 569 261	3 550 447

M

	2012-06-30	2011-06-30
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	24 198 346	24 198 346
Överbyggnad p-däck	1 688 309	1 688 309
Injustering värmesystem	575 488	575 488
Stamreovering	72 274 819	72 274 819
Rännदार och elslingor	3 180 000	0
	101 916 962	98 736 962
Årets anskaffningar		
Rännदार och elslingor	0	3 180 000
	0	3 180 000
Summa anskaffningsvärden	101 916 962	101 916 962
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 270 887	-13 785 887
Överbyggnad p-däck	-1 688 309	-1 688 309
Injustering värmesystem	- 575 488	- 575 488
Stamreovering	-6 685 000	-5 348 000
Rännदार och elslingor	- 159 000	0
	-23 378 684	-21 397 684
Årets avskrivning byggnader	- 485 000	- 485 000
Årets avskrivning stamreovering	-1 337 000	-1 337 000
Årets avskrivning rännदार och elslingor	- 159 000	- 159 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 359 684	-23 378 684
Restvärde enligt plan vid årets slut	76 557 278	78 538 278
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 442 459	9 927 459
Stamreovering	64 252 819	65 589 819
Rännदार och elslingor	2 862 000	3 021 000
Taxeringsvärden		
bostäder	121 200 000	121 200 000
lokaler	2 636 000	2 636 000
Totalt taxeringsvärde	123 836 000	123 836 000
<i>varav byggnader</i>	95 994 000	95 994 000

2012-06-30 2011-06-30

Not 11 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier

936 152 936 152

936 152 936 152

Summa anskaffningsvärden

936 152 936 152

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier

- 818 777 - 779 652

- 818 777 - 779 652

Årets utrangeringar

0

0

Årets avskrivningar

Maskiner

- 39 125 - 39 125

- 39 125 - 39 125

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 857 902 - 818 777

Restvärde enligt plan vid årets slut

78 250 117 375

Varav

Inventarier

78 250 117 375

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

1534 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

767 000 767 000

767 000 767 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

41 651 47 008

Förutbetald tomträttsavgäld

179 750 170 122

Förutbetalda försäkringspremier

65 422 63 970

Upplupna ränteintäkter

67 0

Övrigt

0 10 178

286 890 291 278

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

50 000 0

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 daga	50 000	2,40	2012-07-10

M

	2012-06-30		2011-06-30
Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 749 882	54 074	-2 096 305
Förändring av underhållsfond			- 397 077
Avsättning till underhållsfond		400 000	
Uttag ur underhållsfond		- 2 923	
Årets resultat			1 117 420
Vid årets slut	1 749 882	451 151	-1 375 962
Not 16 Fastighetslån			
Fastighetslån		75 972 063	78 005 967
Avgår nästa års amortering		-2 033 900	-2 000 000
Skuld vid årets slut		73 938 163	76 005 967

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,64%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	3,40	2014-12-18	1 800 000		200 000	1 600 000
SWEDBANK	3,77	2017-04-10	8 748 448		100 000	8 648 448
SWEDBANK	4,08	2013-05-24	2 945 000		310 000	2 635 000
SWEDBANK	4,42	2018-12-21	30 195 000		660 000	29 535 000
SWEDBANK	5,03	2012-09-25	15 262 500		330 000	14 932 500
SWEDBANK	5,18	2016-09-23	15 262 500		330 000	14 932 500
SWEDBANK	5,18	2015-09-25	3 792 519		103 904	3 688 615
			78 005 967		2 033 904	75 972 063

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 033 900 kr kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

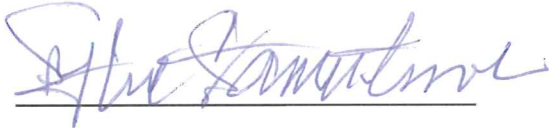
Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning lån	548 348	556 771
Övriga kortfristiga skulder	8 402	0
	556 750	556 771

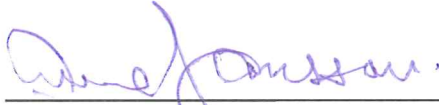
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	291 471	291 637
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 271	53 419
Upplupna elkostnader	98 750	106 160
Upplupna vattenavgifter	0	197 754
Upplupna värmekostnader	99 820	93 475
Upplupna revisionsarvoden	2 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 868	3 523
Förutbetalda hyror och avgifter	1 096 641	1 110 950
	1 618 321	1 856 918

Uddevalla 2012-09-26



Sylve Samuelsson

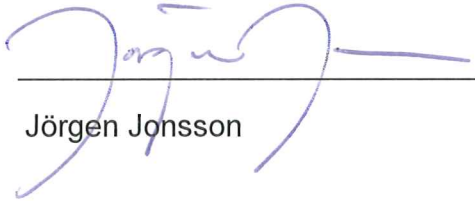


Arne Jansson



Marit Tyft

Christer Carlsson



Jörgen Jonsson



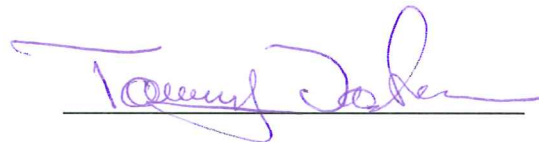
Ann-Gerd Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/10 2012



Anders Karlsson

Aukt. revisor



Tommy Johansson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 11

Org.nr 758500-2343

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 11 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 kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns 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 skall utföras, bland annat genom bedömning av 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 relevant 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 11:s finansiella ställning per den 30 juni 2012

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 disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbbyggens Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 11 för räkenskapsåret 2011-07-01 – 2012-06-30.

Styrelsen 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 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 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.

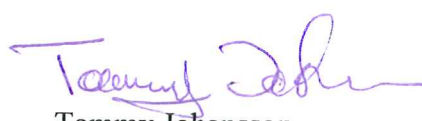
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grundval för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Uddevalla den 31 oktober 2012


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Tommy Johansson
Föreningsvald revisor