



Riksbyggens BRF Karlshamnshus nr 11
Org nr 736200-1773
Årsredovisning
1/9-2009 – 31/8 2010

KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening

Karlshamnshus nr 11 kallas härmed till årsmöte

Onsdagen den 23 februari 2011 kl. 18.00

**Lokal: Rio Grande NetPort Science Park
(Högskolan, Östra Piren)**

Dagordning enligt stadgarna § 22

Medtag denna årsredovisning till årsmötet!

VÄLKOMNA

**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordförande justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende
- t) Stämmans avslutande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Karlshamnshus 11 härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-09-01 - 2010-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald på</u>
Per-Ola Mattsson	Ordförande	Föreningen	1 år
Andreas Björnvik	Vice ordförande	Föreningen	1 år
Kristina Nilsson	Sekreterare	Föreningen	1 år
Hans Hedén	Ledamot	Föreningen	2 år
Jan Bohlin	Ledamot	Föreningen	2 år
Ann-Kristin Royzon	Ledamot	Föreningen	2 år
Tommy Lindgren	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

David Folkesson	Suppleant	Föreningen	1 år
Aina Persson	Suppleant	Föreningen	2 år
Eivor Hogblad	Suppleant	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Daniel Johansson	Revisor	Föreningen	1 år
Ingmar Åkesson	Revisor	Föreningen	1 år
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor		

Revisorssuppleant

Peter Berntsson	Revisor	Föreningen	1 år
-----------------	---------	------------	------

Valberedning

Mikael With	(Sammankallande)		1 år
Roger Svensson			1 år
Kerstin Thornblad			1 år
Bo Thornblad	(Ersättare)		1 år

Studieombud

Ann-Kristin Royzon

Vicevärd

Tommy Lindgren	Vice värd	Riksbyggen	
----------------	-----------	------------	--

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheter i Karlshamns kommun med därpå uppförda 10 st byggnader med 347 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1968-1971. Fastighetens adress är Prästslättsvägen 2-8, 12-18, 22 och 24 i Karlshamn.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
67	162	104	14

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Moped-pl
2	89	252	28

Total tomtarea:	24 771 kvm
Total bostadsarea:	23 733 kvm
Total lokalarea:	103 kvm

Årets taxeringsvärde	128 493 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	117 158 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar Län.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättnnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen fr o m 2007-09-01.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Blekinge Län.

Föreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 489 998 kr och planerat underhåll för 3 237 697 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och not 5. Under året har utemiljöinvesteringar utförts och kommer att fortsätta under nästa verksamhetsår. Trygghetsinventering av närmiljön har utförts under året, där boende har medverkat. Resultatet av trygghetsinventeringen kommer under kommande verksamhetsår att förbättras, för att göra en tryggare miljö för boenden. Hissar kommer att slutföras under nästa verksamhetsår. Nya tvättstugor är renoverade och klara.

Kommande års underhåll

Under verksamhetsåret 2010/2011 fortsätter slutrenovering utav hissar, fortsättning av utemiljön som planteringar och olika uteplatser och belysning.

För övrigt planeras inga större åtgärder under verksamhetsåret 2010/2011.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 februari 2010. Styrelsen har hållit 15 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat visar ett överskott med 568 600 kr. I jämförelse med budget beror det främst på återbetalning av vattenförbrukning som berodde på felavläsning vid mätarbyte.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	14 607	14 554	14 638	14 410	14 030
Årets resultat	- 169	- 70	1 140	2 700	1 923
Resultat efter fondförändringar	569	- 385	810	355	- 65
Balansomslutning	53 294	54 000	54 257	53 306	51 251
Soliditet %	16%	16%	16%	15%	10%
Likviditet %	170%	211%	259%	226%	140%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	564	564	564	564	552
Driftskostnad, kr / kvm	325	363	302	302	310
Underhållsfond, kr / kvm	248	279	266	252	153
Lån, kr / kvm	1 695	1 728	1 758	1 789	1 825

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

Diagram 1, Kostnadsutveckling

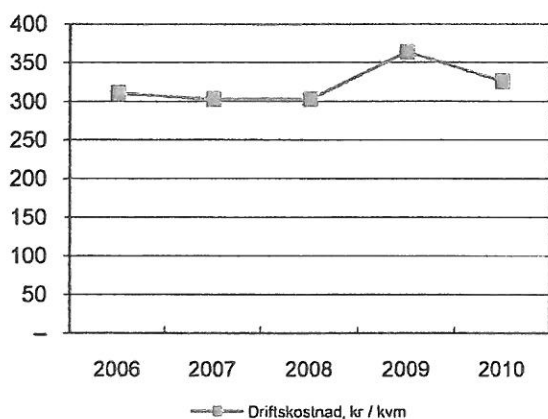
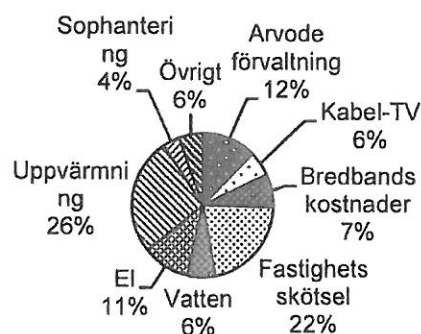


Diagram 2, Driftkostnadsfördelning



Årsavgifter

Ingen höjning av årsavgifterna har skett under verksamhetsåret 2009/2010. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010/2011 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 564 kr kvm/år.

Överlåtelser

Under 2009/2010 har 34 överlåtelser av bostadsrätter skett (f år 43 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 347 bostadsrätter placerade (f år 347 st).

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi och finansiering
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hissar
Tele2 AB	Kabeltv
Bredbandsbolaget	Bredband- IP-telefoni

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	821 693
Årets resultat före fondförändring	-169 097
Fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 237 697
Summa överskott	<hr/> 1 390 293

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 390 293
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-09-01 2010-08-31</i>	<i>2008-09-01 2009-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	13 929 005	13 848 111
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 23 640	- 23 640
Övriga förvaltningsintäkter	3	701 786	729 991
		<u>14 607 151</u>	<u>14 554 462</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 489 998	- 239 131
Periodiskt underhåll	5	-3 237 697	-2 185 370
Fastighetsavgift/skatt		- 465 000	- 611 508
Driftskostnader	6	-7 714 180	-8 607 323
Övriga kostnader	7	- 128 065	- 63 250
Personalkostnader	8	- 205 117	- 161 377
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 432 467	-1 333 604
		<u>13 672 524</u>	<u>-13 201 563</u>
Rörelseresultat		934 627	1 352 899
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		20 126	6 940
Ränteintäkter	10	29 032	238 499
Räntekostnader		-1 152 882	-1 668 364
		<u>-1 103 724</u>	<u>-1 422 925</u>
Resultat efter finansiella poster		- 169 097	- 70 026
Årets resultat		<u>- 169 097</u>	<u>- 70 026</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
lanspråktagande av underhållsfond		3 237 697	2 185 370
Förändring av underhållsfond		<u>737 697</u>	<u>- 314 630</u>
Resultat efter fondförändring		568 600	- 384 656

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-08-31</i>	<i>2009-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	40 686 620	41 338 202
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	12	3 671 036	2 064 051
		<u>44 357 656</u>	<u>43 402 253</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordran Bostadsrättsinnehavarna		52 998	140 266
Långfristiga värdepappersinnehav	13	173 500	173 500
		<u>226 498</u>	<u>313 766</u>
Summa anläggningstillgångar		44 584 154	43 716 019
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	77 003
Kundfordringar		8 165	4 185
Fordran Bostadsrättsinnehavarna		73 993	195 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	818 467	448 686
		<u>900 625</u>	<u>725 338</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	6 500 000	7 500 000
		<u>6 500 000</u>	<u>7 500 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa	16	0	10 127
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 309 438	2 048 308
		<u>1 309 438</u>	<u>2 058 435</u>
Summa omsättningstillgångar		8 710 063	10 283 773
SUMMA TILLGÅNGAR		53 294 217	53 999 792

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-08-31</i>	<i>2009-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 424 812	1 424 812
Underhållsfond		5 894 944	6 632 641
		<u>7 319 756</u>	<u>8 057 453</u>
<i>Fritt eget kapital</i>	17		
Balanserat resultat		821 693	1 206 349
Årets resultat		- 169 097	- 70 026
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
lanspråktagande av underhållsfond		3 237 697	2 185 370
		<u>1 390 293</u>	<u>821 693</u>
<i>Summa eget kapital</i>		8 710 049	8 879 146
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	39 459 586	40 244 304
		<u>39 459 586</u>	<u>40 244 304</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga	18	766 156	767 660
Leverantörsskulder		1 049 049	848 520
Skatteskulder		221 960	367 341
Medlemmarnas reparationsfond		403 823	460 986
Övriga skulder, kortfristiga	19	322 585	313 701
Förskottsavgifter och hyror		1 068 742	1 069 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 292 267	1 048 169
		<u>5 124 582</u>	<u>4 876 342</u>
<i>Summa skulder</i>		44 584 168	45 120 646
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 294 217	53 999 792

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 47 223 000 47 223 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2010-08-31	2009-08-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat före finansiella poster	934 627	1 352 899
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	1 432 467	1 333 604
Erhållen ränta, utdelning och räntebidrag	49 158	245 439
Erlagd ränta	-1 152 882	-1 668 364
	<u>328 743</u>	<u>- 89 321</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 263 370	1 263 578
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 175 287	117 039
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	249 744	545 645
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 337 827	1 926 262
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	87 268	181 119
Investeringar i inventarier	-2 387 870	-2 159 628
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 300 602	-1 978 509
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	- 786 222	- 732 347
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 786 222	- 732 347
Årets kassaflöde	-1 748 997	- 784 594
Likvida medel vid årets början	9 548 308	10 343 029
Likvida medel vid årets slut	7 799 311	9 558 435
Tilläggsupplysningar		
<i>Likvida medel</i>		
	2010-08-31	2009-08-31
Kassa och bank	1 309 438	2 058 435
Kortfristiga placeringar	6 500 000	7 500 000
	<u>7 809 438</u>	<u>9 558 435</u>
Belopp vid årets slut	7 809 438	9 558 435

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2010-08-31 2009-08-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

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.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskott har per balansdagen beräknats till 12 284 311 kr vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

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.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2010-08-31 2009-08-31

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Standardförbättringar och markanläggningar	50 år
Hissåtgärder	25 år
Fjärrvärme	20 år
Bredband	20 år
Lekplats	20 år
Tvättstuga	20 år
Energiåtgärder o värmeanläggning	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier, installationer	10 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	13 404 795	13 394 420
Hyror, garage	195 825	246 099
Hyror, p-platser	304 450	196 382
Hyror, övriga cykelplatser	23 935	11 210
	<hr/>	<hr/>
	13 929 005	13 848 111

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyror, Övernattninglägenhet	- 23 640	- 23 640
	<hr/>	<hr/>
	- 23 640	- 23 640

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Parkeringsavgifter	24 464	21 238
Gemensamhetslokal	6 470	13 620
Övernattninglägenhet	15 250	10 600
Tvätthall	0	656
Övriga ersättningar hyresgäster	208 866	282 254
Bredband och it-telefoni	446 736	401 623
	<hr/>	<hr/>
	701 786	729 991

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2010-08-31	2009-08-31
Not 4 Reparationer		
Bostäder	20 866	0
Lokaler	7 348	5 863
Tvättstugor	29 048	0
Gemensamma utrymmen	80 662	0
Vatten/Avlopp	68 878	55 889
Värme	60 633	0
Ventilation	3 630	6 063
Elinstallationer	47 780	43 787
Hissar	28 376	32 013
Övriga installationer	18 061	27 331
Huskropp	61 174	35 090
Gårdar och grönanläggningar	41 855	0
Garage och parkeringsplatser	18 443	26 112
Övriga reparationer	3 244	6 983
	<hr/> 489 998	<hr/> 239 131
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	208 739	350 918
Lokaler	70 437	0
Tvättstugor	0	22 187
Gemensamma utrymmen	261 976	59 800
Vatten/Avlopp	0	82 917
Värme	0	85 896
Ventilation	0	49 394
Elinstallationer	54 888	200 000
Hissar	1 286 249	695 587
Huskropp	764 062	389 219
Gårdar och grönanläggningar	0	8 938
Garage och parkeringsplatser	85 739	0
Rörligt underhållsarvode	505 607	240 514
	<hr/> 3 237 697	<hr/> 2 185 370
Not 6 Driftskostnader		
Vägavgifter, arrende	2 844	2 885
Fastighetsförsäkring	159 750	154 774
Försäkringsersättning	0	- 33 094
Arvode förvaltning	938 561	938 489
Kabel-TV	424 251	326 288
Bredbandskostnader	575 624	655 658
Speciell serviceverksamhet	4 235	3 735
Revisionsarvode, externt	11 813	11 250
Möteskostnader	5 209	8 857
Övriga förvaltningskostnader	8 000	3 180

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2010-08-31	2009-08-31
Fastighetsskötsel	1 641 116	1 606 216
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 110 300	- 76 600
Obligatoriska besiktningar	231 875	540 448
Statuskontroll	0	301 456
Bevakningskostnader	65 652	97 063
Förbrukningsmateriel	8 913	23 906
Installation- och maskinkostnader	40 521	58 000
Snöröjning	114 127	27 033
Vatten	490 302	1 123 222
El	807 759	612 636
Uppvärmning	2 004 122	1 799 659
Sophantering	289 806	422 262
	<u>7 714 180</u>	<u>8 607 323</u>

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	29 817	27 410
Lokalkostnader	828	5 744
Kontorsmateriel	4 096	5 728
Telefon och porto	19 251	1 852
Medlems- och föreningsavgifter	21 861	21 861
Bankkostnader	1 500	155
Övriga externa kostnader, konsultarvoden	50 712	500
	<u>128 065</u>	<u>63 250</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	129 290	92 633
Arvode till uppdragstagare	30 881	26 116
Föreningsvald revisor	5 810	5 744
Utbildning, förtroendevalda	3 450	1 100
Summa	<u>169 431</u>	<u>125 593</u>
Justering löneskatt 2003-2007	- 11 068	0
Sociala kostnader	46 754	35 784
	<u>205 117</u>	<u>161 377</u>

Styrelsen har haft 15 möten under året.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	434 046	434 046
Avskrivning om- och tillbyggnader	750 672	770 653
Anslutningsavgifter	43 678	43 678
Maskiner och inventarier	52 737	50 689
Installationer	151 334	34 538
	<u>1 432 467</u>	<u>1 333 604</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2010-08-31	2009-08-31
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	3 080	18 493
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	22 050	217 300
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	3 902	1 561
Skattefria ränteintäkter	0	1 144
	<u>29 032</u>	<u>238 499</u>
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	21 702 284	21 702 284
Mark	1 952 800	1 952 800
Anslutningsavgifter	873 575	873 575
Standardförbättringar	36 553 632	36 258 446
	<u>61 082 291</u>	<u>60 787 105</u>
Summa anskaffningsvärden	61 082 291	60 787 105
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar, tvättstuga	576 814	295 186
	<u>576 814</u>	<u>295 186</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 366 064	-9 932 018
Anslutningsavgifter	- 178 352	- 134 674
Standardförbättringar	-9 199 673	-8 429 020
	<u>-19 744 089</u>	<u>-18 495 712</u>
Årets avskrivning byggnad	- 434 046	- 434 046
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 43 678	- 43 678
Årets avskrivning standardförbättringar	- 750 672	- 770 653
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 972 485	-19 744 089
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 686 620	41 338 202
<i>Varav</i>		
Byggnader	10 902 174	11 336 220
Mark	1 952 800	1 952 800
Anslutningsavgifter	651 545	695 223
Standardförbättringar	27 180 101	27 353 959
Taxeringsvärden		
bostäder	126 000 000	114 600 000
lokaler	2 493 000	2 558 000
Totalt taxeringsvärde	<u>128 493 000</u>	<u>117 158 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>101 439 000</i>	<i>90 104 000</i>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2010-08-31	2009-08-31	
Not 12 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier			
Anskaffningsvärden			
Vid årets början			
Inventarier och verktyg	985 942	955 931	
Installationer	1 834 431	0	
	<u>2 820 373</u>	<u>955 931</u>	
Årets anskaffningar			
Inventarier och verktyg	20 479	30 011	
Installationer	1 790 577	1 834 431	
	<u>1 811 056</u>	<u>1 864 442</u>	
Summa anskaffningsvärden	4 631 429	2 820 373	
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början			
Inventarier och verktyg	- 721 784	- 671 095	
Installationer	- 34 538	0	
	<u>- 756 322</u>	<u>- 671 095</u>	
Årets avskrivningar			
Inventarier och verktyg	- 52 737	- 50 689	
Installationer	- 151 334	- 34 538	
	<u>- 204 071</u>	<u>- 85 227</u>	
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 960 393	- 756 322	
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 671 036	2 064 051	
<i>Varav</i>			
Inventarier och verktyg	231 900	264 158	
Installationer	3 439 136	1 799 893	
Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav			
Andelar i RB intresseförening Blekinge Län	173 500	173 500	
	<u>173 500</u>	<u>173 500</u>	
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Upplupna ränteintäkter	2 916	28 491	
Försäkringar	94 451	92 281	
Upplupna drift- och underhållskostnader	721 100	327 914	
	<u>818 467</u>	<u>448 686</u>	
Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 500 000	7 500 000	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 000 000	,40	2010-09-19
90 dagar	1 000 000	,60	2010-09-10
90 dagar	500 000	,60	2010-11-19
180 dagar	4 000 000	1,00	2011-02-19

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2010-08-31	2009-08-31
Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	0	10 127
Medel på RB's avr.konto med Swedbank	1 309 438	2 048 308
	<u>1 309 438</u>	<u>2 058 435</u>

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 424 812	6 632 641	891 719	- 70 026
Disposition enl årsstämmobeslut			- 70 026	70 026
Förändring av underhållsfond				
Avsättning till underhållsfond		2 500 000	737 697	
Uttag ur underhållsfond		-3 237 697		
Årets resultat				- 169 097
Vid årets slut	1 424 812	5 894 944	1 559 390	- 169 097

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt not 5, Planerat underhåll

Not 18 Fastighetslån		
Fastighetslån	40 225 742	41 011 964
Avgår nästa års amortering	- 766 156	- 767 660
Skuld vid årets slut	39 459 586	40 244 304

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,87 %

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
<u>Champinjonen 2</u>						
SBAB	2,04	Rörligt		1 916 840	9 750	1 907 090
SBAB	2,04	Rörligt		3 023 886	15 500	3 008 386
SWEDBANK AB		Rörligt	1 946 180		1 946 180	
SWEDBANK AB		Rörligt	3 070 647		3 070 647	
SWEDBANK AB	4,77	2012-12-05	3 069 080		63 280	3 005 800
<u>Champinjonen 3</u>						
SBAB	2,04	Rörligt		3 068 894	15 750	3 053 144
SBAB	2,01	Rörligt		2 029 826	10 250	2 019 576
SBAB	1,65	2011-06-28		2 914 000	15 500	2 898 500
SWEDBANK AB		Rörligt	2 937 250		2 937 250	
SWEDBANK AB		Rörligt	2 060 894		2 060 894	
SWEDBANK AB		Rörligt	3 116 351		3 116 351	

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

				2010-08-31	2009-08-31
<u>Fingersvampen 4</u>					
SBAB	2,04	Rörligt		2 608 175	13 500
SWEDBANK AB		Rörligt	2 648 507		2 648 507
SWEDBANK AB	4,68	2011-12-06	2 648 100		54 600
SWEDBANK AB	4,77	2012-12-05	2 648 100		54 600
<u>Toppmurklan 1</u>					
SBAB	2,04			2 702 595	14 000
SBAB	1,65	2011-06-28		4 136 000	22 000
SWEDBANK AB	4,68	2011-12-06	2 008 870		41 420
SWEDBANK AB		Rörligt	4 169 000		4 169 000
SWEDBANK AB	1,41	Rörligt	2 744 388		2 744 388
<u>Toppmurklan 2</u>					
SBAB	2,04	Rörligt		2 235 127	11 500
SWEDBANK AB	4,68	2011-12-06	2 837 250		58 500
SWEDBANK AB	4,77	2012-12-05	2 837 657		58 508
SWEDBANK AB	1,41	Rörligt	2 269 690		2 269 690
			41 011 964	24 635 343	25 421 565
					40 225 742

Fastighetslån, kortfristiga

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	- 766 156	- 767 660
	- 766 156	- 767 660

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Övriga skulder	13 737	13 737
Upplupna sociala avgifter och skatter	37 856	26 001
Avräkning HUS	0	561
Avräkning LÅN	270 992	273 402
	322 585	313 701

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	36 722	25 965
Upplupna styrelsearvoden	136 149	93 665
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 119 396	928 539
	1 292 267	1 048 169

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer


2010-08-31 2009-08-31

Karlshamn 2010-12-27


Per-Ola Mattsson


Kristina Nilsson


Hans Hedén


Andreas Björnvik



Ann-Kristin Royzon



Jan Bohlin


Tommy Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/1-2011

Ernst & Young AB


Patric Nilsson
Auktoriserad revisor


Ingmar Åkesson
Föreningsvald revisor


Daniel Johansson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 11

Org.nr 736200-1773

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 11 för år 2009-09-01 – 2010-08-31. 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 den 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 föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. 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 föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Karlskrona den 14/1 - 2011

Ernst & Young AB



Patrik Nilsson
Auktoriserad revisor



Daniel Johansson
Föreningsvald revisor



Ingemar Åkesson
Föreningsvald revisor



Årsredovisningen är upprättad av
BRF Karlshamnshus nr 11:s styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med ekonomisk, administrativ och teknisk
förvaltning.

Riksbyggen
Tel. 0771 -860 860
www.riksbyggen.se