



Riksbyggens BRF Karlshamnshus nr 11
Org nr 736200-1773
Årsredovisning
1/9-2011 – 31/8 2012

KALLELSE

Medlemmarna i Riksbyggens Bostadsrättsförening

Karlshamnshus nr 11 kallas härmed till årsmöte

Torsdagen den 28 februari 2013 kl 18.00

Lokal: Folkets hus

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 ordföranden 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 hänskjuta frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärende**
- t) **Stämmans avslutande**

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens RBF KARLSHAMNSHUS 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald på</u>
Per-Ola Mattsson	Ordförande	Stämman	1 år
David Folkesson	Vice ordförande	Stämman	2 år
Kristina Nilsson	Sekreterare	Stämman	1 år
Aina Persson	Ledamot	Stämman	1 år
Ann-Kristin Royzon	Ledamot	Stämman	2 år
Hans Hedén	Ledamot	Stämman	2 år
Jörgen Adamsson	Ledamot RB	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Pär Karlsson	Suppleant	Stämman	1 år
Bo Thornblad	Suppleant	Stämman	2 år
Ulrika Larsson	Suppleant RB	Riksbyggen	
<u>Ordinarie revisorer</u>			
Bo Rösler		Stämman	1 år
Ingmar Åkesson		Stämman	1 år
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
<u>Revisorssuppleanter</u>			
Tore Hult		Stämman	1 år
<u>Valberedning</u>			
Mikael With (sammankallande)		Stämman	1 år
Roger Svensson		Stämman	1 år
Kerstin Thornblad		Stämman	
<u>Studieorganisatör</u>			
Ann-Kristin Royzon	Studieansvarig	Styrelsen	
<u>Vicevärd</u>			
Jörgen Adamsson	Vice värd	Riksbyggen	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheter i Karlshamns kommun med därpå uppförda 10 st byggnader med 347 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1968-1971. Fastigheternas 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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Carport	P-platser	Mopedförråd	Mopedplatser
2	89	98	166	28	8

Total tomtarea:	24 771 kvm
Total bostadsarea:	23 734 kvm
Total lokalarea:	103 kvm

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Karlskrona har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Blekinge län. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljöÅrets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört löpande reparationer för 727 401 kr och planerat underhåll för 2 031 333 kr. Det planerade underhållet har bestått av upprustning av lokal, underhåll av tvättstugor, elarbeten, impregnering av fasader, diverse ommålning, underhåll av markytor samt reovering av parkeringsplatser. Föreningen har även investerat i tvättstugebokning och resterande passagesystem samt trädgård/lekplats.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen avsätter 2 500 000 till den yttre underhållsfonden för att säkerhetsställa det framtida underhållsbehovet.

Verksamhet, ekonomi och framtida utvecklingAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 februari 2012. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

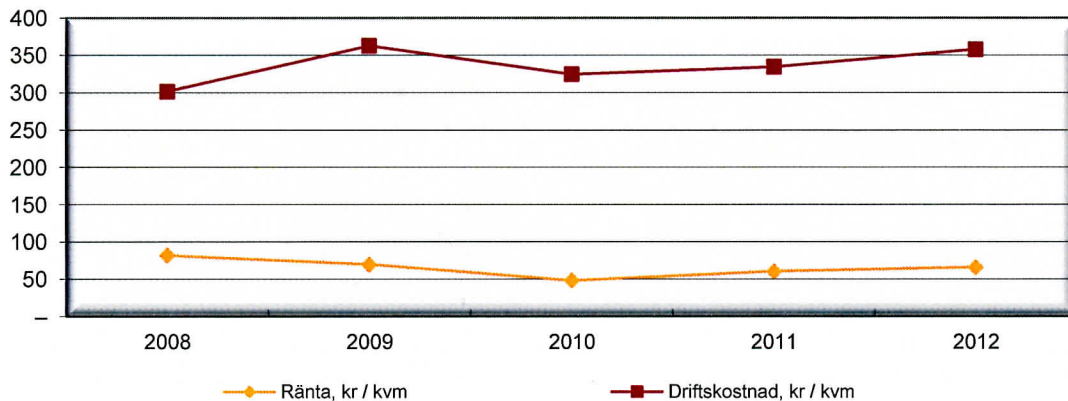
Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.

Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på nytt förvaltningsavtal, räntekostnaderna har ökat (se diagram 1), p.g.a. att den rörliga räntan stigit.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	15 432	14 639	14 607	14 554	14 638
Årets resultat	53	- 1 538	- 169	- 70	1 140
Resultat efter fondförändringar	- 415	- 757	569	- 385	810
Balansomslutning	48 988	50 189	53 294	54 000	54 257
Soliditet %	15%	14%	16%	16%	16%
Likviditet %	74%	91%	170%	211%	259%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	597	564	564	564	564
Driftskostnad, kr / kvm	358	335	325	363	302
Ränta, kr / kvm	66	60	48	70	82
Underhållsfond, kr / kvm	241	215	248	279	266
Lån, kr / kvm	1 623	1 655	1 688	1 721	1 752

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/driftskostnaderÅrsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2012 då avgifterna höjdes med 4 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 43 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 39 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
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	633 170
Årets resultat före fondförändring	53 286
Årets fondavsättning enligt budget	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 031 333
Summa överskott	<u>217 789</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	217 789
----------------------------	---------

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>2011-09-01 2012-08-31</i>	<i>2010-09-01 2011-08-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	14 862 419	14 032 564
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 46 132	- 27 466
Övriga förvaltningsintäkter	3	616 174	633 902
		<u>15 432 461</u>	<u>14 639 000</u>
Rörelsens kostnader			
Löpande reparationer		- 727 401	-1 188 925
Planerat underhåll		-2 031 333	-3 180 609
Fastighetsavgift/skatt		- 498 585	- 476 724
Driftskostnader	4	-8 537 926	-7 977 173
Övriga kostnader	5	- 137 903	- 148 313
Personalkostnader	6	- 166 669	- 191 151
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-1 728 366	-1 634 105
		<u>-13 828 183</u>	<u>-14 797 000</u>
Rörelseresultat		1 604 278	- 158 000
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		17 350	17 350
Ränteintäkter och liknande poster	8	5 677	44 306
Räntekostnader och liknande poster		-1 574 019	-1 442 054
		<u>-1 550 992</u>	<u>-1 380 398</u>
Resultat efter finansiella poster		53 286	-1 538 398
Årets resultat		<u>53 286</u>	<u>-1 538 398</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
lanspråktagande av underhållsfond		2 031 333	3 281 275
Förändring av underhållsfond		<u>- 468 667</u>	<u>781 275</u>
Resultat efter fondförändring		- 415 381	- 757 123

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	42 181 546	42 617 062
Maskiner och inventarier	10	3 262 894	3 466 965
Pågående byggnation och förskott		519 558	0
		<u>45 963 998</u>	<u>46 084 027</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav		173 500	173 500
Summa anläggningstillgångar		46 137 498	46 257 527
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 830	6 305
Fordran bostadsrättsinnehavarna		73 706	112 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	441 441	473 705
		<u>521 977</u>	<u>592 780</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkning med Swedbank		2 328 967	3 338 721
Summa omsättningstillgångar		2 850 944	3 931 501
SUMMA TILLGÅNGAR		48 988 442	50 189 028

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-08-31</i>	<i>2011-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 424 812	1 424 812
Underhållsfond		5 582 336	5 113 669
		<u>7 007 148</u>	<u>6 538 481</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		633 170	1 390 293
Årets resultat		53 286	-1 538 398
Avsättning till underhållsfond		-2 500 000	-2 500 000
Inspråktagande av underhållsfond		2 031 333	3 281 275
		<u>217 789</u>	<u>633 170</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>7 224 937</u>	<u>7 171 651</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13	37 925 018	38 692 678
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		766 908	766 156
Leverantörsskulder		605 206	690 108
Skatteskulder		154 633	146 442
Medlemmarnas reparationsfond		314 832	351 601
Övriga kortfristiga skulder	14	183 747	324 882
Förkottsavgifter och hyror		1 151 183	966 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	661 978	1 079 400
		<u>3 838 487</u>	<u>4 324 699</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>41 763 505</u>	<u>43 017 377</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>48 988 442</u>	<u>50 189 028</u>
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		47 223 000	47 223 000
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 13 065 937 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) 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.

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

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:5, BFNAR2001:13) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningspl	Antal år
Byggnader	Rak	50 år
Standardförbättringar och markanläggningar	Rak	50 år
Hissårgärder	Rak	25 år
Fjärrvärme	Rak	20 år
Bredband	Rak	20 år
Lekplats	Rak	20 år
Tvättstuga	Rak	20 år
Energiåtgärder och värmeanläggning	Rak	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier, installationer	Rak	10 år
Passagesystem	Rak	20 år
Garage	Rak	10 år
Taksäkerhet	Rak	50 år
Energisparåtgärder	Rak	25 år
Gångtunnel och belysning	Rak	10 år
Passagesystem/tvättstugebokning	Rak	20 år
Trädgård/lekplats	Rak	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-08-31 2011-08-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	14 166 874	13 405 167
Hyor, garage	249 000	219 414
Hyor, carport	92 320	0
Hyor, p-platser	344 695	392 733
Hyor, mopedplats	9 530	15 250
	<hr/>	<hr/>
	14 862 419	14 032 564

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyor, övernattningslägenheten	0	- 23 640
Hyres- och avgiftsbortfall, garage & p-plats	- 46 132	0
Rabatter	0	- 3 826
	<hr/>	<hr/>
	- 46 132	- 27 466

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Parkeringsavgifter	58 359	30 095
Gemensamhetslokal	6 034	8 720
Övernattningslägenhet	11 206	16 200
Övriga ersättningar hyresgäster	40 815	104 148
Bredband och it-telefoni	463 879	453 865
Hemservice	14 455	1 300
Övriga rörelseintäkter, vidarefakturering	21 426	19 574
	<hr/>	<hr/>
	616 174	633 902

Not 4 Driftskostnader

Vägavgifter, arrende	2 960	2 885
Fastighetsförsäkring	138 830	151 247
Arvode förvaltning	1 124 961	1 052 594
Kabel-TV	388 653	411 160
Bredbandskostnader	621 192	591 071
Hemservice, ink. aktiviteter	297 820	- 10 417
Revisionsarvode, externt	12 500	13 438
Möteskostnader/stämmokostnader	3 213	18 055
Övriga förvaltningskostnader	26 093	25 107
Fastighetsskötsel	1 515 363	1 663 836
Snöröjning	27 792	106 546
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 178 620	- 93 200
Städ	422 164	- 35 000
Obligatoriska besiktningar & service	181 394	148 318
Bevakningskostnader, brandskydd	155 271	166 058
Förbrukningsmateriel/förbrukningsinventarier	134 946	82 295
Ersättningar till hyresgäster	0	6 566
Fordons- och maskinkostnader	1 288	37 545
Vatten	638 430	568 012
El	663 652	687 452
Uppvärmning	1 852 516	1 930 099
Sophantering	507 508	453 506
	<hr/>	<hr/>
	8 537 926	7 977 173

2012-08-31 2011-08-31

Not 5 Övriga kostnader

Fritidsmedel	29 492	24 472
Lokalkostnader, material	625	12 229
Kontorsmateriel	19 020	0
Tryckkostnader	19 688	0
Telefon och porto	1 485	5 926
Medlems- och föreningsavgifter	21 861	23 621
Övriga externa kostnader, konsultarvoden	45 732	82 065
	<hr/>	<hr/>
	137 903	148 313

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	118 835	123 522
Arvode uppdragstagare	3 015	15 734
Föreningsvald revisor	6 418	6 178
Utbildning, förtroendevalda	0	1 080
Summa	<hr/>	<hr/>
	128 268	146 514
Sociala kostnader	38 401	44 637
	<hr/>	<hr/>
	166 669	191 151

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	434 046	434 046
Avskrivning om- och tillbyggnader	1 034 353	952 310
Anslutningsavgifter	43 678	43 678
Maskiner och inventarier	52 737	52 737
Installationer	163 552	151 334
	<hr/>	<hr/>
	1 728 366	1 634 105

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 528	1 792
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	0	40 989
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	3 149	1 525
	<hr/>	<hr/>
	5 677	44 306

Not 9 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	40 490 922	37 050 706
	<hr/>	<hr/>
	65 019 581	61 579 365

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	1 076 561	3 440 216
	<hr/>	<hr/>
	1 076 561	3 440 216

Summa anskaffningsvärden

66 096 142 65 019 581

	2012-08-31	2011-08-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 234 156	-10 800 110
Anslutningsavgifter	- 265 708	- 222 030
Standardförbättringar	-10 902 655	-9 950 345
	<hr/> -22 402 519	<hr/> -20 972 485
Årets avskrivningar byggnader	- 434 046	- 434 046
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 43 678	- 43 678
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 034 353	- 952 310
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/> -23 914 596	<hr/> -22 402 519
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 181 546	42 617 062
Varav		
Byggnader	10 034 082	10 468 128
Mark	1 952 800	1 952 800
Anslutningsavgifter	564 189	607 867
Standardförbättringar	29 630 475	29 588 267
Taxeringsvärden	128 493 000	128 493 000
varav byggnader	101 439 000	101 439 000
 Not 10 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 006 421	1 006 421
Installationer	3 625 008	3 625 008
	<hr/> 4 631 429	<hr/> 4 631 429
Summa anskaffningsvärden	4 631 429	4 631 429
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 827 258	- 774 521
Installationer	- 337 206	- 185 872
	<hr/> -1 164 464	<hr/> - 960 393
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 52 737	- 52 737
Installationer	- 151 334	- 151 334
	<hr/> -1 368 535	<hr/> -1 164 464
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 368 535	-1 164 464

2012-08-31 2011-08-31

Restvärde enligt plan vid årets slut	3 262 894	3 466 965
<i>Varav</i>		
Inventarier och verktyg	126 426	179 163
Installationer	3 136 468	3 287 802

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalt förvaltningsarvode	269 623	244 167
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 950	65 730
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	47 520	47 520
Förutbetalda försäkringspremier	46 771	45 288
Övrigt	12 577	71 000
	<u>441 441</u>	<u>473 705</u>

Not 12 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	5 113 669	2 171 568	-1 538 398
Disposition enl årsstämmobeslut			-1 538 398	1 538 398
Förändring av underhållsfond			- 468 667	
Avsättning till underhållsfond		2 500 000		
Uttag ur underhållsfond		-2 031 333		
Nya insatser och uppl. Avgifter				
Årets resultat				53 286
Vid årets slut	1 424 812	5 582 336	164 503	53 286

Not 13 Fastighetslån

Fastighetslån	38 691 926	39 458 834
Avgår nästa års amortering	- 766 908	- 766 156
Skuld vid årets slut	37 925 018	38 692 678

2012-08-31 2011-08-31

Låneinstitut	Ränta	Bundet til	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB		Rörligt	1 868 090		1 868 090	
SBAB		Rörligt	2 946 386		2 946 386	
SBAB		Rörligt	2 177 627		2 177 627	
SBAB		Rörligt	1 978 576		1 978 576	
SBAB		Rörligt	2 990 144		2 990 144	
SBAB		Rörligt	2 540 675		2 540 675	
SBAB		Rörligt	2 632 595		2 632 595	
SBAB	3,08	2013-12-04		7 146 550	115 890	7 030 660
SBAB	3,68	Rörligt		5 592 989	90 750	5 502 239
SBAB	3,68	Rörligt		5 789 226	90 000	5 699 226
SBAB	3,68	Rörligt		5 661 628	90 000	5 571 628
SBAB	3,89	2013-05-28	2 867 500		31 000	2 836 500
SBAB	3,89	2013-05-28	4 070 000		44 000	4 026 000
SWEDBANK	4,68	2011-12-06	2 538 900		2 538 900	
SWEDBANK	4,68	2011-12-06	1 926 030		1 926 030	
SWEDBANK	4,68	2011-12-06	2 720 250		2 720 250	
SWEDBANK	4,77	2012-12-05	2 942 520		63 280	2 879 240
SWEDBANK	4,77	2012-12-05	2 538 900		54 600	2 484 300
SWEDBANK	4,77	2012-12-05	2 720 641		58 508	2 662 133
			39 458 834	24 190 393	24 957 301	38 691 926

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	37 659	37 638
Avräkning HUS	5 759	6 850
Avräkning LÅN	140 329	266 248
Övriga kortfristiga låneskulder, felaktiga inbetalningar	0	14 146
	<u>183 747</u>	<u>324 882</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	82 266	53 191
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	74 916	347 284
Upplupna elkostnader	50 606	46 610
Upplupna vattenavgifter	53 577	56 186
Upplupna värmekostnader	68 920	59 892
Upplupna kostnader för renhållning	20 414	20 584
Upplupna styrelsearvoden	107 439	121 902
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	172 590	342 501
Övrigt	31 250	31 250
	<u>661 978</u>	<u>1 079 400</u>

Karlshamn 2012-02-05



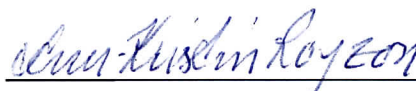
Per-Ola Mattsson



David Folkesson



Kristina Nilsson



Ann-Kristin Royzon



Hans Hedén



Jörgen Adamsson



Pär Karlsson

(suppleant, erstätter ordinarie ledamot Aina Persson)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 februari 2013.

Ernst & Young AB



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Bo Rösler
Föreningsvald revisor



Ingmar Åkesson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 11, org.nr 736200-1773

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 11 för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31

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 kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor 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. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisions sed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma 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 relevanta 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 föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2012 och 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 11 för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31

Styrelsens 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 bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlskrona den 5/2 2013



Anders Håkansson
Auktoriserad revisor



Bo Rösler
Förtroendevald revisor



Ingmar Åkesson
Förtroendevald revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



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