

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Uddevallahus nr 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Lisbeth Söderlind	Ordförande	Stämman	2012
Jan-Erik Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2011
Per-Olof Andreasson	Sekreterare	Stämman	2011
Elisabet Engström	Ledamot	Stämman	2012
Anders Lindqvist	Ledamot RB	Riksbyggen	2011
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Bengt Samuelsson		Stämman	2012
Christina Andersson		Stämman	2012
Stig Marklund		Stämman	2011
Jörgen Wollbratt		Riksbyggen	2011

I tur att avgå är ledamöterna Jan-Erik Karlsson och Per-Olof Andreasson samt suppleanten Stig Marklund. Riksbyggens ledamöter utses på ett år i taget.

Ordinarie revisorer

Roy Wingqvist		Stämman	2011
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman	2011

Revisorssuppleanter

Thomas Ahlström		Stämman	2011
Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman	2011

Valberedning

Agneta Andersson	Valberedning	Stämman	2011
Kenth Olsson	Valberedning	Stämman	2011
Yvonne Majdotter	Valberedning	Stämman	2011

Studieombud

Christina Andersson

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Uddevalla Grönland 1, Bornholm 1 och Färöarna 1 i Uddevalla kommun med därpå uppförda byggnader med 199 st lägenheter och 10 st lokaler. Byggnaderna är uppförda 1961-1964. Fastighetens adress är Fr. Nansensväg.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2 rkm	3 rok	4 rok
18	98	18	62	3

Därtill kommer:

Lokaler	Garage
10	9

R

Total tomtarea:	24 329 kvm
Total bostadsarea:	11 791 kvm
Total lokalarea:	1 237 kvm

Årets taxeringsvärde	71 709 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	71 709 000 kr

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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 och planerat underhåll för 9 465 824 kr. Den största delen av denna kostnad, 9 000 000 kronor, avser den del av egna medel som föreningen använt för att finansiera den stam- och badrumsrenovering som pågår i föreningen. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 19 050 000 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 900 000 kr (161 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret 2010/2011 sker med 117 kr/kvm.

Större planerade åtgärder under de närmaste tio åren avser fönsterbyte och arbete med fasader. Delar av dessa arbeten kommer att lånefinansieras. Detta är anledningen till avsättningen är lägre än vad underhållsplanen säger.

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.

Ombyggnation

Föreningen har under året påbörjat stam- och badrumsrenovering av fastigheterna. Arbetet i lägenheterna beräknas vara klart före årsskiftet 2011/2012. Kostnaden för renoveringen uppgår till 79 000 000 kronor. Föreningen finansierar 9 000 000 kronor med egna medel och 70 000 000 kronor med lån. Den planerade höjningen av årsavgifterna är 18 %. Den första höjningen gjordes 2010-07-01. Avgiften har sedan höjts 2011-07-01. Kvarstående planerade höjningar är 5 % 2012-01-01 samt 5 % 2012-07-01

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 4 november 2010. Styrelsen har hållit 13 st. protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 221 *AC*

Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. att föreningen påbörjat sin stamreovering och finansierat delar av denna med egna medel. Driftskostnaderna i föreningen har minskat (se diagram nedan) jämfört med föregående år beroende på lägre vattenkostnader. Föreningen har efter avläsning av Uddevalla kommun fått återbetalt belopp som preliminärdebiterats för högt. Räntekostnaderna har ökat (se diagram nedan), p.g.a. att föreningen tagit upp nya lån.

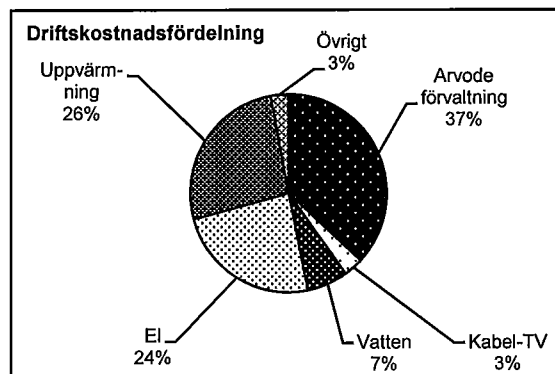
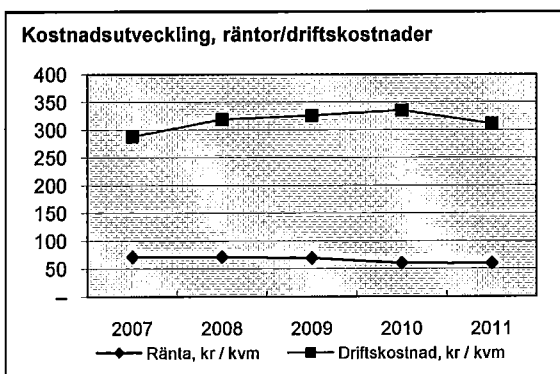
Föreningen kommer att låta ompröva inkomstdeklarationerna för taxeringsåren 2009 & 2010 i enlighet med Högsta förvaltningsdomstolens domslut, vilket fastslog att ränteintäkter som en bostadsrättsförening har som är att härröra till fastighetsförvaltningen är skattefria. Detta kommer att innebära att föreningen får återbetalt ca 295 000 kronor från Skatteverket. Föreningen har för taxeringsår 2011 i enlighet med samma dom låtit bli att deklarerat de 30 821 kronor som togs upp i föregående års bokslut. De har nu återförts detta år.

Föreningens likviditet har under året försämrats p.g.a. att man använt en del egna pengar till att betala delar av stamreoveringen.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	9 262	9 032	8 561	8 213	7 910
Årets resultat	- 6 138	1 829	780	684	- 1 525
Resultat efter fondförändringar	1 953	240	- 151	122	277
Balansomslutning	71 770	30 381	29 251	30 227	28 548
Soliditet %	5%	33%	28%	24%	23%
Likviditet %	77%	451%	338%	232%	389%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	766	747	702	676	664
Driftskostnad, kr / kvm	311	335	326	319	288
Ränta, kr / kvm	59	60	69	71	71
Underhållsfond, kr / kvm	34	681	554	478	434
Lån, kr / kvm	5 041	1 438	1 464	1 489	1 515

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.



Förbrukning	2010/2011	2009/2010	2008/2009
Fjärrvärme	1 576 MWh	1 569 MWh	1 359 MWh
Vatten	14 354 m3	16 143 m3	17 888 m3
Ei	770 724 kWh	806 880 kWh	832 035 kWh

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2010 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011/2012 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 766 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010/2011 har 27 st. överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Skötsel, driftsövervakning, ekonomisk- och teknisk förvaltning.
ComHem	Kabel-tv, bredband
Bixia	Elleverans
P-compagniet	Parkeringsövervakning
Schindlers Hiss AB	Hissar

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	676 222
Årets resultat före fondförändring	-6 137 990
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 375 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 465 824
Summa över/underskott	<u>2 629 056</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 629 056
----------------------------	-----------

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>2010-07-01</i> <i>2011-06-30</i>	<i>2009-07-01</i> <i>2010-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	9 105 145	8 877 573
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 753	- 428
Övriga förvaltningsintäkter	3	157 930	155 195
		<u>9 262 322</u>	<u>9 032 340</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 465 824	-1 185 747
Planerat underhåll	5	-9 000 000	0
Fastighetsavgift/skatt		- 266 352	- 263 353
Driftskostnader	6	-4 051 707	-4 179 346
Övriga kostnader		- 51 393	- 75 606
Personalkostnader	7	- 75 140	- 48 488
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 868 372	- 817 675
		<u>-14 778 787</u>	<u>-6 570 215</u>
Rörelseresultat		-5 516 465	2 462 125
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		19 900	23 084
Ränteintäkter	9	89 180	95 815
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		11 731	32 015
Räntekostnader	10	- 773 157	- 753 060
		<u>- 652 346</u>	<u>- 602 146</u>
Resultat efter finansiella poster		-6 168 811	1 859 979
Inkomstskatt (ej deklarerad p.g.a. ändrad lagstiftn.)		30 821	- 30 820
Årets resultat		<u>-6 137 990</u>	<u>1 829 160</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 375 000	-2 775 000
Ianspråktagande av underhållsfond		9 465 824	1 185 747
Förändring av underhållsfond		<u>8 090 824</u>	<u>-1 589 253</u>
Resultat efter fondförändring		1 952 834	239 907

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-06-30	2010-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	16 318 054	17 186 426
Pågående ombyggnad		48 000 000	0
Maskiner och inventarier	12	0	0
		<u>64 318 054</u>	<u>17 186 426</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	199 000	199 000
		<u>199 000</u>	<u>199 000</u>
Summa anläggningstillgångar		64 517 054	17 385 426
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		13 353	46 237
Kundfordringar	14	0	275
Skattefordringar	15	311 446	242 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	683 378	52 205
		<u>1 008 177</u>	<u>341 651</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	5 250 000	11 800 000
		<u>5 250 000</u>	<u>11 800 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		2 000	2 000
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		992 822	852 120
		<u>994 822</u>	<u>854 120</u>
Summa omsättningstillgångar		7 252 999	12 995 771
SUMMA TILLGÅNGAR		71 770 053	30 381 197

IK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-06-30	2010-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		719 422	719 422
Underhållsfond		402 494	8 493 318
		<u>1 121 916</u>	<u>9 212 740</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		676 222	436 316
Årets resultat		-6 137 990	1 829 160
Avsättning till underhållsfond		-1 375 000	-2 775 000
lanspråktagande av underhållsfond		9 465 824	1 185 747
		<u>2 629 056</u>	<u>676 223</u>
Summa eget kapital		3 750 972	9 888 962
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	58 645 840	17 608 596
		<u>58 645 840</u>	<u>17 608 596</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		800 000	318 000
Byggnadskreditiv - kvar att utnyttja 15.772.379 kr		6 227 621	0
Leverantörsskulder		300 602	283 524
Skatteskulder		0	155 474
Medlemmarnas reparationsfond		798 033	912 436
Övriga skulder, kortfristiga	20	156 045	171 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 090 940	1 042 267
		<u>9 373 241</u>	<u>2 883 639</u>
Summa skulder		68 019 081	20 492 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 770 053	30 381 197
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		87 834 200	25 057 200
Eget innehav		0	427 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

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.

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	2 %
Balkongrenovering	3 %
Fasadrenovering	6 %
Fjärrvärme och undercentral	2,5 %
Markanläggning (Nansenplan)	2,5 %
Stamrenoveringen skrivs av enligt annuitetsmetod på 50 år	

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-06-30	2010-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	9 030 588	8 806 789
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 117 911	- 117 911
Hyror, lokaler	156 254	152 881
Hyror, garage	29 013	29 013
Hyror, övriga	7 200	6 800
	<hr/>	<hr/>
	9 105 145	8 877 573
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 603	- 78
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 150	- 350
	<hr/>	<hr/>
	- 753	- 428
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	154 740	155 195
Intrångsersättning från Lantmäteriet	3 150	0
Övriga intäkter	40	0
	<hr/>	<hr/>
	157 930	155 195
Not 4 Reparationer		
Rörligt underhållsavtal	3 240	60 469
Bostäder	35 089	17 045
Lokaler	6 566	35 845
Tvättstugor	16 350	118 880
Gemensamma utrymmen	10 788	84 540
Vatten/Avlopp	0	59 351
Värme & Ventilation	56 397	293 848
Tele/TV/Porttelefon	0	1 481
Hissar	31 465	130 486
Låssystem	3 990	2 451
Tak & fasader	91 508	11 641
Gårdar och grönanläggningar	221 969	369 710
Ersättning försäkringsskada	- 11 538	0
	<hr/>	<hr/>
	465 824	1 185 747
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder, stamreovering	9 000 000	0
	<hr/>	<hr/>
	9 000 000	0

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	63 320	60 320
Arvode förvaltning	1 614 156	1 593 058
Kabel-TV	139 987	158 017
Revisionsarvode, externt	14 688	14 425
Systematiskt brandskyddsarbete	8 706	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 50 400	- 50 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	5 478	0
Snöröjning	69 087	107 437
Förbrukningsmateriel	3 333	1 706
Vatten	296 689	561 857
El	1 044 465	1 017 922
El lägenheter	- 392 455	- 436 189
Uppvärmning	1 149 727	1 058 825
Sophantering	84 926	92 469
	<hr/>	<hr/>
	4 051 707	4 179 346

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	59 000	65 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	5 325	6 129
Återbetald löneskatt	0	- 34 498
Föreningsvald revisor	1 900	1 000
Summa	<hr/>	<hr/>
	66 225	37 631
Sociala kostnader	8 915	10 857
	<hr/>	<hr/>
	75 140	48 488

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	42 400	187 000
Avskrivning om- och tillbyggnader	825 972	625 972
Maskiner och inventarier	0	4 703
	<hr/>	<hr/>
	868 372	817 675

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 143	710
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	82 831	92 344
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	4 574	1 081
Övriga ränteintäkter, skattekonto	632	1 680
	<hr/>	<hr/>
	89 180	95 815

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	768 189	752 806
Övriga finansiella kostnader	4 968	120
	<hr/>	<hr/>
	773 157	753 060

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	9 327 022	9 327 022
Mark	368 585	368 585
Standardförbättringar	23 876 029	23 876 029
Markanläggning	3 303 617	3 303 617
	<u>36 875 253</u>	<u>36 875 253</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar, stamreovering pågående	48 000 000	0
	<u>48 000 000</u>	<u>0</u>

Summa anskaffningsvärden

84 875 253 36 875 253

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-7 205 373	-7 018 373
Standardförbättringar	-12 483 454	-11 857 482
	<u>-19 688 827</u>	<u>-18 875 855</u>

Årets avskrivning byggnader

- 42 400 - 187 000

Årets avskrivning standardförbättringar

- 625 972 - 625 972

Årets avskrivning stamreovering

- 200 000 0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-20 557 199 -19 688 827

Restvärde enligt plan vid årets slut

64 318 054 17 186 426

Varav

Byggnader	2 079 249	2 121 649
Mark	368 585	368 585
Standardförbättringar	58 814 373	11 557 755
Markanläggningar	3 055 847	3 138 437

Taxeringsvärden

bostäder	70 786 000	70 786 000
lokaler	923 000	923 000

Totalt taxeringsvärde

71 709 000 71 709 000

varav byggnader 55 628 000 55 628 000

Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

14 111 14 111
0 0

Summa anskaffningsvärden

14 111 14 111

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	- 14 111	- 9 408
	<u>- 14 111</u>	<u>- 9 408</u>

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	- 4 703
	<u>0</u>	<u>- 4 703</u>

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	14 111	14 111
-------------------------	--------	--------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 14 111 - 14 111

Restvärde enligt plan vid årets slut

0 0

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

398 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	199 000	199 000
	<u>199 000</u>	<u>199 000</u>

Not 14 Kundfordringar

Kundfordringar	0	275
	<u>0</u>	<u>275</u>

Not 15 Skattefordringar

Skattefordringar	160 230	0
Skattekonto	151 216	242 934
	<u>311 446</u>	<u>242 934</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	21 768	19 913
Fordran Riksbyggen Bostad, ränta kreditiv	629 610	0
Upplupna räntebidrag	0	972
Fastighetsförsäkring	32 000	31 320
	<u>683 378</u>	<u>52 205</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 250 000	11 800 000
-------------------------------------	-----------	------------

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	50 000	2,35 2011-07-08
30 dagar	100 000	2,35 2011-07-08
90 dagar	700 000	2,55 2011-08-08
90 dagar	1 000 000	2,75 2011-09-09
90 dagar	500 000	2,55 2011-09-09
90 dagar	2 900 000	2,50 2011-07-08

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>		
	<i>och uppl.</i>	<i>Underhålls</i>	
	<i>avgift</i>	<i>fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	719 422	8 493 318	676 222
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			0
Avsättning till underhållsfond		1 375 000	-1 375 000
Uttag ur underhållsfond		-9 465 824	9 465 824
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			-6 137 990
Vid årets slut	719 422	402 494	2 629 056

R

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån, långfristig del	58 645 840	17 608 596
Fastighetslån, kortfristig del (nästa års amortering)	800 000	318 000
Skuld vid årets slut	59 445 840	17 926 596

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	4,02 2014-11-02	4 446 200		103 400	4 342 800
SWEDBANK	4,17 2006-12-04	5 181 500		120 500	5 061 000
SEB BOLÅN AB	3,85 2014-01-28		18 000 000	90 000	17 910 000
SEB BOLÅN AB	4,32 2015-05-28		24 000 000	60 000	23 940 000
STADSHYPOTEK	3,41 2011-08-09	3 056 796		32 436	3 024 360
STADSHYPOTEK	4,50 2012-01-30	1 784 100		22 000	1 762 100
STADSHYPOTEK	4,50 2012-01-30	2 662 500		30 000	2 632 500
STADSHYPOTEK	4,50 2012-01-30	795 500		22 420	773 080
		17 926 596	42 000 000	480 756	59 445 840

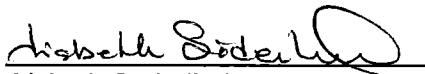
Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

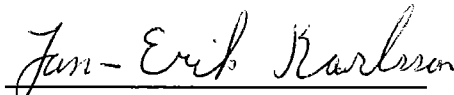
Avräkning HUS	3 000	0
Avräkning LÅN	153 045	171 938
	156 045	171 938

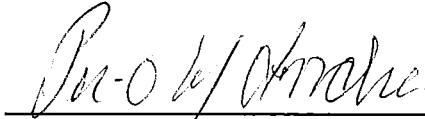
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

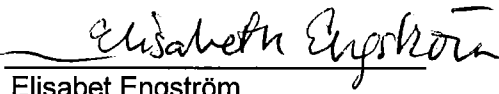
Upplupna räntekostnader	62 943	45 992
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	254	202 767
Upplupna elkostnader	68 769	67 276
Upplupna vattenavgifter	174 948	0
Upplupna värmekostnader	57 481	56 140
Upplupna revisionsarvoden	2 500	2 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 088	1 150
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 240	0
Förutbetalda hyror och avgifter	719 717	666 442
	1 090 940	1 042 267

Uddevalla 2011-10-05


Lisbeth Söderlind

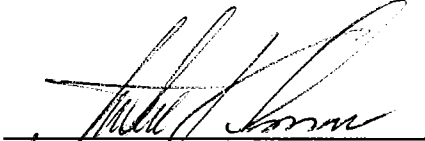

Jan-Erik Karlsson

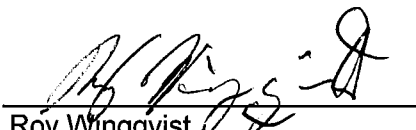

Per-Olof Andreasson


Elisabet Engström


Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/10 2011


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Roy Wingqvist
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 8

Org.nr 758500-1469


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Uddevallahus nr 8 för räkenskapsåret 2010-07-01 – 2011-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

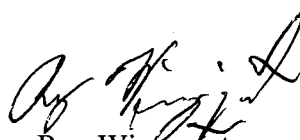
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i 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 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.

Uddevalla den 20 oktober 2011


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor FAR


Roy Wingqvist
Föreningsrevisor