



Riksbyggens Brf Umeåhus nr 33
Org nr 716463-8038
Årsredovisning
1/1 2008 - 31/12 2008

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. 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. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora **möjligheter att påverka sitt boende**. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Som bostadsrättshavare har man **vårdplikt** av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan arvas 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 bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelseföretag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift.

Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

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

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Onsdagen den 22 april 2009 kl 18.00
Riksbyggens kontor, V Norrlandsgatan 11 B, 1 tr

- 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 och suppleanter, 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 ärenden.

Internet – nytt avtalsförslag som innebär gruppanslutning

- t) Stämmans avslutande
.....

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Styrelse och Revisorer	17
Revisionsberättelse	18
Underhållsplan	19

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **UMEÅHUS NR 33** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2008-01-01 till 2008-12-31.

Ordlista med förklaring av begrepp och ekonomiska termer finns på omslagets insida.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har under året hållit 1 ordinarie stämma och 9 styrelsesammanträden.

Styrelsen

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m</u>	<u>Utsedd av</u>
Jan Åsander, ordf	2009	Föreningen
Inger Veisseh, vice ordf	2008	”
Lars Melander, sekr	2008	”
Ingemar Näsholm	2009	”
Rickard Abrahamsson		Riksbyggen

Suppleanter

Magnus Sikström	2008	Föreningen
Carin Staaf	2009	”
Mimmi Alm	2009	”
Birgitta Carlsson		Riksbyggen

Ordinarie revisorer

KPMG AB		Föreningen
Kenth Steding		”

Revisorssuppleanter

Helena Hennström		Föreningen
------------------	--	------------

Valberedning

Kenth Steding, sammankallande
Joakim Hansen

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Inger Veisseh och Lars Melander samt suppleanten Magnus Sikström.

Mandatperioden i styrelsen är 2 år. Övriga förtroendevalda väljs nya varje år.

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning samt fastighetsskötsel. Städning av föreningens utrymmen har skötts av Mac Maggie's Städ AB och går utanför den övriga fastighetsskötseln.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kruthornet 11, Umeå Kommun. I kvarteret har under 1993 uppförts 3 flerfamiljshus. De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>	<u>total yta m²</u>
1 rkv	5	192,5
2 rkv	29	1.406,5
3 rkv	<u>34</u>	<u>1.785,0</u>
	68 st	3.384,0 m ²

Under året har 8 st överlåtelse noterats.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Varje boende måste själv teckna och bekosta hemförsäkring samt bostadsrättstillägg.

Underhåll

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt § 13 i föreningens stadgar.

Föreningens avsättning för periodiskt underhåll är 189 000 kr och följer rekommenderad avsättning enligt 10-årig underhållsplan. Budgeterad avsättning till underhållsfonden 2009 är 189 000 kr.

Under året har därvid följande åtgärder vidtagits beträffande löpande och periodiskt underhåll:

Löpande underhåll: 57 735 kr

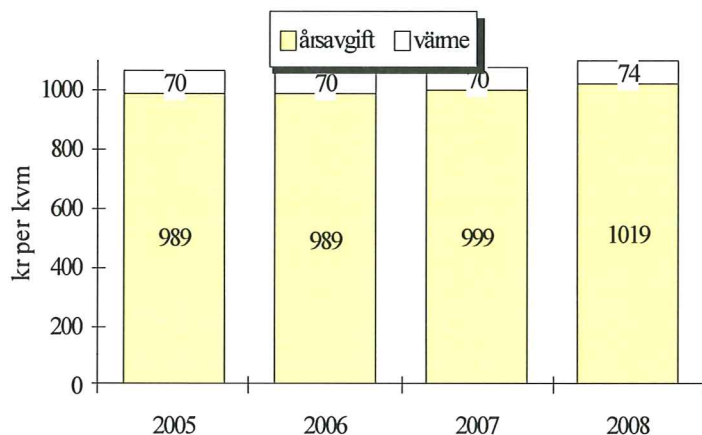
De största posterna har varit reparation tvättmaskin 4 ggr (4 tkr), luftfilter (17,8 tkr), fläktreparationer 3 ggr (11,7 tkr), elreparationer samt byten av lysrör och rörelsevakt (5,5 tkr), hissreparationer (9 tkr) samt klottersanering (3,2 tkr)

Periodiskt underhåll: 105 592 kr

De största posterna har varit OVK-besiktning (23 tkr), fläktbyte (13,9 tkr), byte frekvensomvandlare (28,1 tkr), hisserviceavtal (12,3 tkr) samt byte av 2 st motorvärmastolpar (13,6 tkr)

Ekonomi

2008-01-01 höjdes årsavgiften med 2% och värmeavgiften med 6%. I årsavgifter för bostäder inklusive värmeavgift har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits kr 1 093 kr per m² lägenhetsyta. Av årsavgiften utgör värmeavgiften kr 74 per m².



Diagrammet till vänster illustrerar förändringarna de fyra senaste verksamhetsåren. För det kommande verksamhetsåret, från 2009-01-01, höjs årsavgiften med 4,2%.

Nyckeltal

I genomsnitt per m ²	2008	2007	2006	2005
Räntekostnad	535	512	484	494
Räntebidrag	0	0	0	0
Kapitalkostnad	535	512	484	494
Fastighetsskatt	24	25	31	31
Nettoskuld*	10 608	10 828	11 064	11 300

* Nettoskuld är långfristiga och kortfristiga skulder minus omsättningstillgångar samt finansiella anläggningstillgångar

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2008

2007

BOA (kvm):

3 384,0

3 384,0

	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	3	3
Arvode förvaltning	98	103
Kabel-TV	18	18
Arvode auktoriserad revisor	3	3
Rabatt/återbäring från RB	- 2	- 3
Städ	11	14
Fastighetsjour (Securitas)	2	1
Snöröjning	8	8
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	32	34
El	34	30
Uppvärmning	69	64
Sophantering	18	14
Summa driftkostnader	295	289

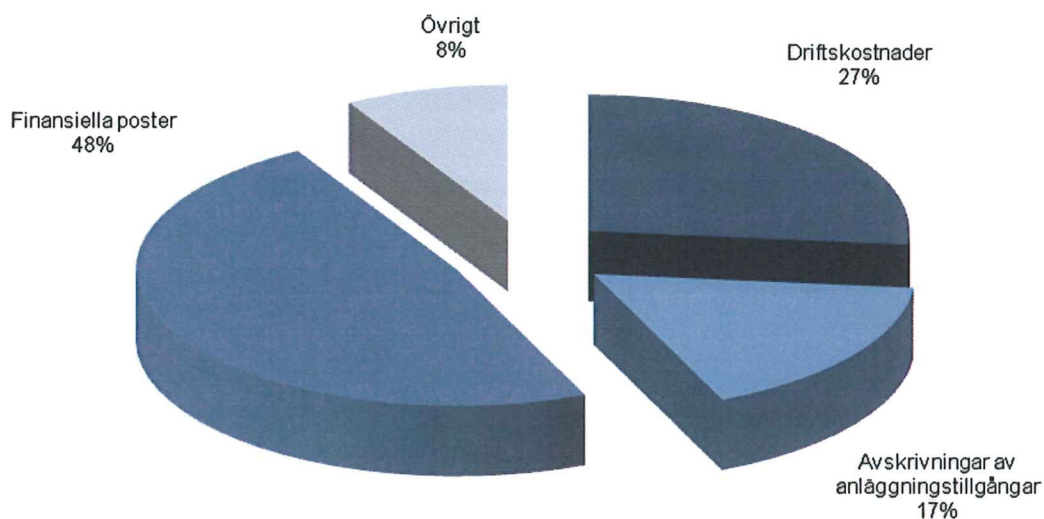
Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	3 804	3 697	3 665	3 667
Rörelseresultat	1 861	1 859	1 789	1 882
Resultat efter finansiella poster	111	166	171	225
Resultat efter fondförändring	28	13	7	8
Balansomslutning	39 635	40 472	41 126	41 655
Årsavg. för bostäder, kr / kvm	1 093	1 069	1 059	1 059
Fond för yttre underhåll	799	716	564	399
Lån, kr / kvm	10 850	11 095	11 311	11 557

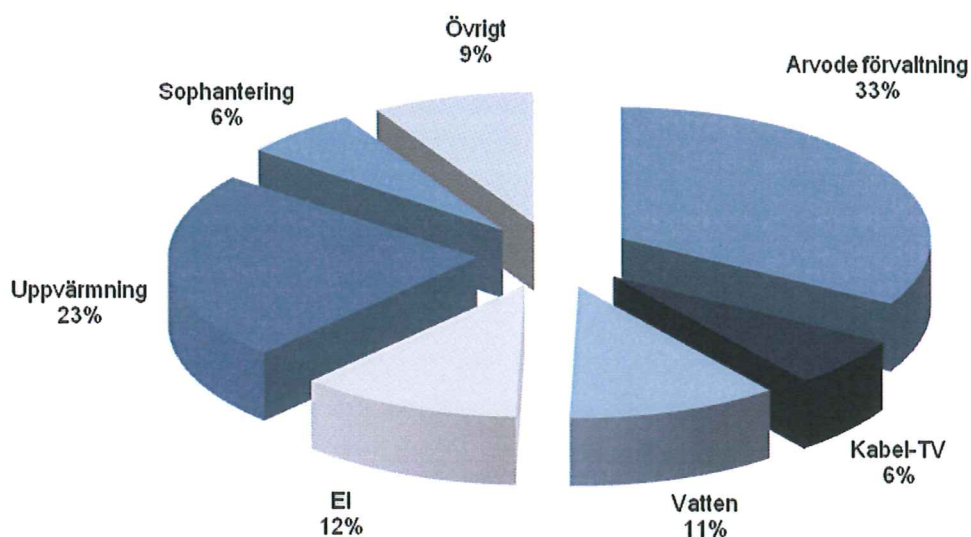
Vad ingår i månadsavgiften?

Föreningens redovisade kostnader 2008 illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadsslagens procentuella andel av månadsavgiften.

Kostnadsfördelning



Driftskostnadsfördelning



Resultat

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	-223 225 kr
Årets resultat före fondförändring	111 237 kr
Fondavsättning enl plan	-189 000 kr
Årets uttag fond	105 592 kr
Att disponera på stämman	-195 396 kr

Styrelsen föreslår

att ovanstående belopp , - 195 396 kr, balanseras i ny räkning

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01</i>	<i>2007-01-01</i>
		<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 555 014	3 462 681
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 2 080	- 3 581
Värme- & Elavgifter		251 232	237 011
Övriga förvaltningsintäkter	3	- 84	1 432
		<u>3 804 081</u>	<u>3 697 543</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 57 735	- 65 582
Planerat underhåll	5	- 105 592	- 33 465
Fastighetsskatt		- 81 600	- 83 736
Driftskostnader	6	- 997 739	- 978 165
Övriga kostnader	7	- 15 494	- 18 459
Personalkostnader	8	- 50 233	- 25 050
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 634 261	- 633 867
		<u>-1 942 654</u>	<u>-1 838 324</u>
Rörelseresultat		1 861 427	1 859 220
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		6 000	500
Ränteintäkter	10	54 350	40 101
Räntekostnader	11	-1 810 540	-1 733 694
Resultat efter finansiella poster		111 237	166 127
ÅRETS RESULTAT		111 237	166 127
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 189 000	- 186 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		105 592	33 464
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 83 408</u>	<u>- 152 536</u>
Resultat efter fondförändring		27 829	13 591

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	38 194 260	38 828 521
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		93	4 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	111 990	71 359
		<u>112 083</u>	<u>75 918</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	775 000	1 325 000
Kassa och bank		549 132	237 774
Summa omsättningstillgångar		1 436 215	1 638 692
SUMMA TILLGÅNGAR		39 635 475	40 472 213

Balansräkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 693 996	1 693 996
Underhållsfond		799 593	716 185
		<u>2 493 589</u>	<u>2 410 181</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 223 225	- 236 815
Årets resultat		111 237	166 127
Avsättning till underhållsfond		- 189 000	- 186 000
Ianspråktagande av underhållsfond		105 592	33 464
		<u>- 195 396</u>	<u>- 223 225</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>2 298 193</u>	<u>2 186 956</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	17	35 890 944	36 713 040
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		826 032	831 280
Leverantörsskulder		55 755	136 710
Skatteskulder		62 650	87 529
Medlemmarnas underhållsfond		118 022	126 570
Övriga skulder, kortfristiga	18	118 616	169 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	265 263	220 221
		<u>1 446 338</u>	<u>1 572 216</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>37 337 282</u>	<u>38 285 256</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>39 635 475</u>	<u>40 472 213</u>
<hr/>			
Ställda säkerheter - Fastighetsinteckningar		40 864 200	40 864 200
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten beräknas på föreningens ränteintäkter, som tas upp till beskattning med 28%. Föreningen har underskottsavdrag, vilket innebär att statlig inkomstskatt inte är aktuellt för denna förening.

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.

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 föreningsstämma.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Kalkylmässig avskrivning enligt 60-årig annuitetsplan
Standardförbättringar och markanläggningar	10 år

	2008-12-31	2007-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 448 214	3 380 601
Hyror, p-platser	106 800	82 080
	<u>3 555 014</u>	<u>3 462 681</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 080	- 3 581
	<u>- 2 080</u>	<u>- 3 581</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Öresutjämning	- 84	- 80
Övriga intäkter	0	1 512
	<u>- 84</u>	<u>1 432</u>
Not 4 Reparationer		
Bostäder	1 916	0
VVS	2 134	5 308
Ventilation	29 534	17 629
Elinstallationer	5 475	2 993
Hissar	9 059	10 044
Huskropp	0	5 330
Garage och parkeringsplatser	463	1 034
Tvättstugor	4 016	20 840
Övriga installationer	1 963	1 859
Vandalisering	3 175	391
Övriga reparationer	0	154
	<u>57 735</u>	<u>65 582</u>
Not 5 Planerat underhåll		
VVS	0	2 730
Ventilation	65 082	0
Hissar	15 072	14 385
Gårdar och grönanläggningar	0	2 258
Garage och parkeringsplatser	13 634	5 778
Övrigt underhåll	11 804	8 314
	<u>105 592</u>	<u>33 465</u>

	2008-12-31	2007-12-31
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	9 559	10 741
Arvode förvaltning	331 584	347 292
Kabel-TV	62 338	60 463
Arvode auktoriserad revisor	9 368	10 389
Rabatt / återbäring från Riksbyggen	- 6 700	- 11 125
Städ	36 756	46 125
Fastighetsjour (Securitas)	8 429	3 594
Snöröjning	25 384	27 814
Förbrukningsmateriel	1 709	3 239
Vatten	109 673	114 554
El	115 955	102 682
Uppvärmning	233 125	215 236
Sophantering	60 559	47 161
	<u>997 739</u>	<u>978 165</u>
Not 7 Övriga kostnader		
Kontorsmateriel	488	0
Porttelefon	3 883	3 917
Konstaterade förluster hyror/avgifter	9	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 712	5 712
Köpta tjänster	0	2 577
Övriga externa kostnader	5 402	6 253
	<u>15 494</u>	<u>18 459</u>
Not 8 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	34 481	16 859
Arvode extern stämмоordförande samt övriga arvoden	3 050	1 000
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	375	1 875
Summa	<u>38 406</u>	<u>20 234</u>
Sociala kostnader	11 827	4 816
	<u>50 233</u>	<u>25 050</u>
Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader (enligt plan)	632 643	626 379
Markanläggningar	1 250	5 430
Markinventarier	0	1 690
Standardförbättringar	368	368
	<u>634 261</u>	<u>633 867</u>

	2008-12-31	2007-12-31
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	6 861	3 284
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	47 306	36 681
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	183	136
	<u>54 350</u>	<u>40 101</u>
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 809 904	1 729 571
Övriga räntekostnader	456	3 793
Övriga finansiella kostnader	180	330
	<u>1 810 540</u>	<u>1 733 694</u>
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	40 576 400	40 576 400
Mark	1 100 000	1 100 000
Standardförbättringar	3 680	3 680
Markanläggning	54 300	54 300
Markinventarier	8 448	8 448
Summa anskaffningsvärden	<u>41 742 828</u>	<u>41 742 828</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 854 205	-2 227 826
Standardförbättringar	- 1 104	- 736
Markanläggningar	- 50 550	- 45 120
Markinventarier	- 8 448	- 6 758
	<u>-2 914 307</u>	<u>-2 280 440</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 632 643	- 626 379
Årets avskrivning standardförbättringar	- 368	- 368
Årets avskrivning markanläggningar	- 1 250	- 5 430
Årets avskrivning markinventarier	0	- 1 690
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 548 568</u>	<u>-2 914 307</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>38 194 260</u>	<u>38 828 521</u>
<i>Varav</i>		
Byggnader	37 089 552	37 722 195
Mark	1 100 000	1 100 000
Standardförbättringar	2 208	2 576
Markanläggningar	2 500	3 750

	2008-12-31	2007-12-31
Taxeringsvärden tax 2007		
Bostäder, byggnader	22 400 000	22 400 000
Bostäder, mark	5 800 000	5 800 000
Summa taxeringsvärden	28 200 000	28 200 000

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	5 000	5 000
	5 000	5 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftkostnader	33 087	1 501
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 226	0
Övriga förutbetalda kostnader	45 254	46 030
Periodiserade kostnader månadsrapporter	746	15 578
Upplupna ränteintäkter	6 264	8 250
Fastighetsförsäkring	10 413	0
	111 990	71 359

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	775 000	1 325 000	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	550 000	4,65	2009-01-03
90 dagar	225 000	1,95	2009-03-30

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 693 996	716 185	- 236 815	13 591
Disposition enl stämmobeslut		0	13 591	- 13 591
Förändring av underhållsfond				- 83 408
Avsättning enligt plan		189 000		
Ianspråkstagande ur fond		- 105 592		
Årets resultat		0		111 237
Vid årets slut	1 693 996	799 593	- 223 225	27 829

2008-12-31 2007-12-31

Not 17 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån					36 716 976	37 544 320
Avgår nästa års amortering					- 826 032	- 831 280
Skuld vid årets slut					35 890 944	36 713 040

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
AB SPINTAB	5,08	2010-05-25	10 116 360		396 720	9 719 640
AB SPINTAB	4,84	2008-05-20	13 510 000		13 510 000	
SWEDBANK HYPOTEK AB	5,88	Rörligt		13 475 000	101 064	13 373 936
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,11	2009-03-06	13 917 960		294 560	13 623 400
			37 544 320	13 475 000	14 302 344	36 716 976

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning LÅN					118 616	169 906
					118 616	169 906

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter					229 164	174 572
Upplupna drift- och underhållskostnader					8 251	24 117
Upplupen kostnad för rep och underhåll					11 804	8 314
Upplupna elkostnader					10 990	0
Upplupen kostnad renhållning					1 616	1 289
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					3 438	11 929
					265 263	220 221

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING UMEÅHUS NR 33

Styrelsen för *Umeåhus nr 33* vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Umeå 2009 - 03 - 16

Jan Boman [Signature] Magus Antevik
[Signature] [Signature]

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2009 - 04 - 01 .

Elisabeth Johagen
Elisabeth Johagen
Auktoriserad revisor
KPMG AB

[Signature] Steding
Kent Steding
Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2009 --..... varvid även **beslöts**, att resultatet enligt balansräkningen skulle disponeras i enlighet med styrelsens i förvaltningsberättelsen framlagda förslag.

[Signature]
Styrelseledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Umeåhus nr 33 för räkenskapsåret 2008-01-01 till 2008-12-31. 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.

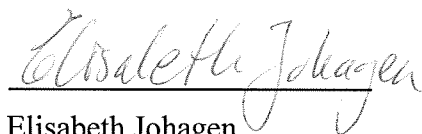
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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 bostadsrättslagen / årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

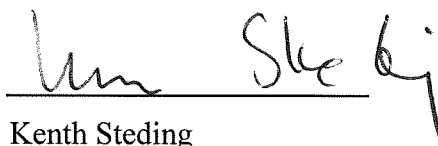
Vi tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 1/4 2009



Elisabeth Johagen
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Kenth Steding
Föreningens revisor

Underhållsplan

RB12BCN - 2009-03-31 10:50

Urval: Rapportnamn = underhållsplan 10 år
Företag.Företag = 12333

Kostnadsfaktor: 1,25 I kostn.ingår moms.

Startår: 2009

Antal år: 10

Utskriftsnivå: Resultatenhet

Gruppering: Sammandrag, fondavsättning

Kostnadsläge 0902

Företag

12333, RBF UMEÅHUS NR 33

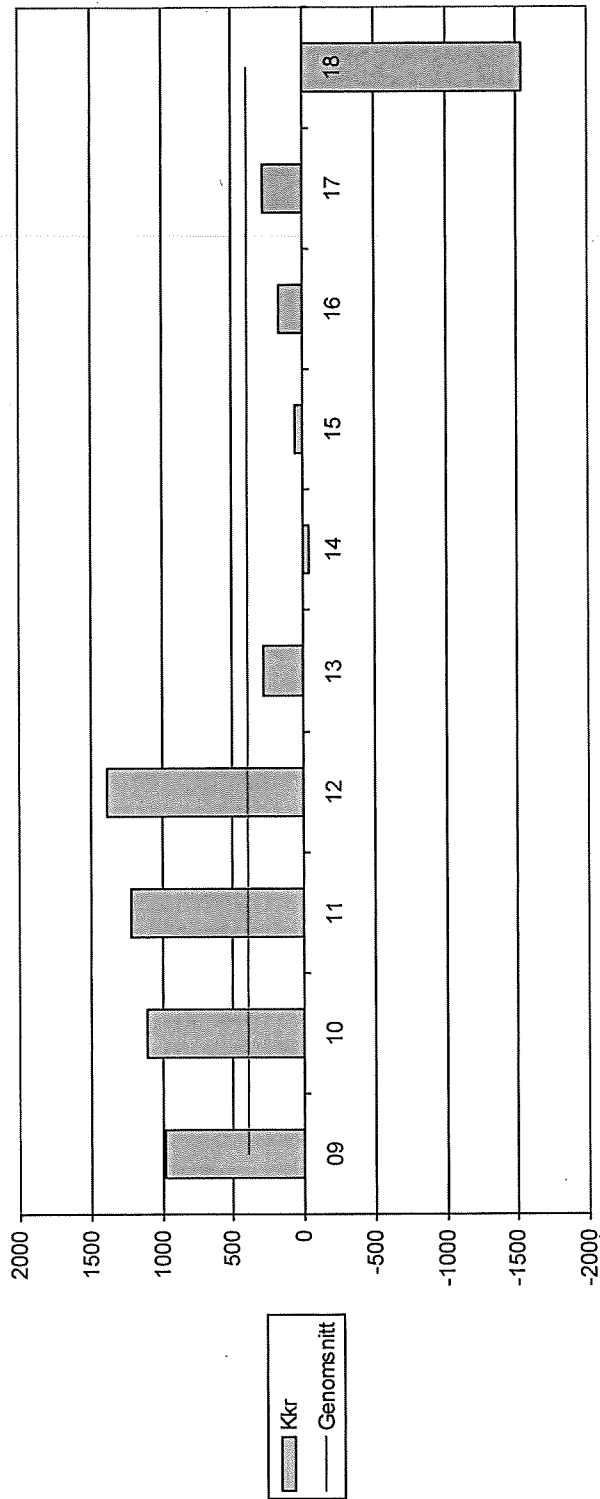
Resultatenhet	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	Kr/år/ BOA	Evig kostn./år/ BOA
000 RBF UMEÅHUS NR 33	17	58	70	24	1 294	508	102	74	70	2 008	124,81	212,02
Rekommenderad avsättning:	189	189	189	189	189	189	189	189	189	189	55,85	
Fondbehållning:	973	1 104	1 223	1 388	282	-37	51	166	285	-1 534		

Ingångsvärde: 800 Kkr

Rek. avs.: 189 Kkr/år (0,00 Kr/år/BRA)

Slutvärde: -1 533 Kkr

Fondbehållning



Per byggdel 10 år

RB12BCN - 2009-03-31 10:46

Kostnadsfaktor: 1,25 I kostn. ingår moms.

Startår: 2009

Antal år: 10

Utskriftsnivå: Resultatenhet

Gruppering: Byggdel

Kostnadsläge 0902

Företag

12333, RBF UMEÅHUS NR 33

Resultatenhet

000 - RBF UMEÅHUS NR 33

Byggdel	09										18			Evig kostn./år/ BRA	BRA	
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22				
1 Mark																
11			17	78								17			3,32	2,17
12			8	244								8			7,72	4,11
14															0,00	6,27
16			17	64								17			3,38	2,19
2 Utvändigt																
Utvändigt																
20			10									10			0,00	44,10
Fasader			132									132			25,45	10,71
Fasadkompletteringar			77									77			3,90	2,16
Balkonger/skärmtak			40									40			2,26	1,13
Fönster			48									48			8,92	3,68
Dörrar entreparti/portar			121									121			1,65	1,08
Yttertak			115									115			6,98	5,99
Enheter på tak															3,40	1,70
Utvändigt övrigt												209			6,18	2,47
3 Invändigt																
30			24									24			1,77	0,93
31			124									124			3,66	3,15
35			85									85	57		4,19	2,02
39			12									12			0,35	0,17
3S			63									63			1,87	7,67
5 VVS																
52															0,00	61,41
56			8									8			8,36	10,44
57													53		4,73	7,67
6 EI																
63			4									4			14,21	14,87
64			52									52	16		2,02	2,51

SUMMARUM

Per byggdel 10 år

Riksbyggen

Per byggdel 10 år

RB12BCN - 2009-03-31 10:46

Kostnadsfaktor: 1,25 I kostn.ingår moms.

Startår: 2009

Antal år: 10

Utskriftsnivå: Resultatenhet

Gruppering: Byggdel

Kostnadsläge 0902

Resultatenhet

000 - RBF UMEÅHUS NR 33

Byggdel											Kr/år/ BRA	Evig kostn./år/ BRA	
	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	18	7,35	
7 Transportanordningar													
71 Hissar	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	4,88	7,35
8 Styr och övervakning												0,00	0,85
83 Styrsystem													
9 Utrustning													
94 Tvätt					85	28	28	49	74	102	508	5,62	5,22
Summa:	17	58	70	24	1 294	508	102	74	2 008	4,46	7,57		



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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

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 5% 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 Riksbyggens Brf Umeåhus nr 33:s styrelse i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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