



Riksbyggens Brf Umeåhus nr 33
Org nr 716463-8038
Årsredovisning
1/1 2009 - 31/12 2009

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 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 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 FÖRENINGSTÄMMA

Tisdagen den 4 maj 2010 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.
.....
- 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	18
Revisionsberättelse	19
Underhållsplan	20

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 2009-01-01 till 2009-12-31.

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
Magnus Sikström, vice ordf	2010	”
Kjell Jannesson, sekr	2010	”
Ingemar Näsholm	2009	”
Rickard Abrahamsson		Riksbyggen

Suppleanter

Göran Axelsson	2010	Föreningen
Carin Staaf	2009	”
Mimmi Alm	2009	”
Birgitta Carlsson		Riksbyggen

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Föreningen
Kenth Steding	”

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Britt-Inger Saveman, sammankallande
Kenth Steding

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Jan Åsander och Ingemar Näsholm samt suppleanterna Carin Staaf och Mimmi Alm.

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 13 st överlåtelse noterats.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Varje boende måste själv teckna och bekosta hemförsäkring samt bostadsrättstillägg. Från och med år 2010 står föreningen för bostadsrättstillägget för sina medlemmar.

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 254 000 kr. Budgeterad avsättning till underhållsfonden 2010 är 254 000 kr.

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

Löpande underhåll:
79 897 kr

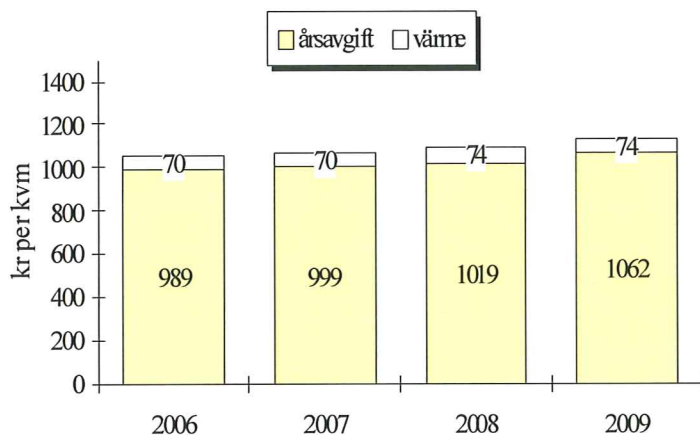
De största posterna har varit reparation tvättstugeutrustning 6 ggr (12,3 tkr), luftfilter (17,4 tkr), hissreparationer (21 tkr), vattenskada (7,4 tkr), kapning buskar (4,2 tkr) samt reparation av 2 st motorvärmare (7,9 tkr)

Periodiskt underhåll:
45 531 kr

De största posterna har varit energideklaration (15,4 tkr) samt hisserviceavtal och hissbesiktning (15,8 tkr)

Ekonomi

2009-01-01 höjdes årsavgiften med 4,2%. I årsavgifter för bostäder inklusive värmeavgift har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits 1 136 kr per m² lägenhetsyta. Av årsavgiften utgör värmeavgiften 74 kr per m².



Diagrammet till vänster illustrerar förändringarna de fyra senaste verksamhetsåren. För det kommande verksamhetsåret, från 2010-01-01, är årsavgiften oförändrad

Nyckeltal

I genomsnitt per m ²	2009	2008	2007	2006
Räntekostnad	402	535	512	484
Räntebidrag	0	0	0	0
Kapitalkostnad	402	535	512	484
Fastighetsskatt	26	24	25	31
Nettoskuld*	10 235	10 608	10 828	11 064

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

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2009

2008

BOA (kvm):

3 384,0

3 384,0

	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	3	3
Arvode förvaltning	96	98
Kabel-TV	19	18
IT-kostnader	5	0
Arvode auktoriserad revisor	3	3
Rabatt / återbäring från Riksbyggen	- 3	- 2
Städ	11	11
Fastighetsjour (Securitas)	3	2
Snöröjning	18	8
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	31	32
El	35	34
Uppvärmning	74	69
Sophantering	21	18
Summa driftkostnader	315	295

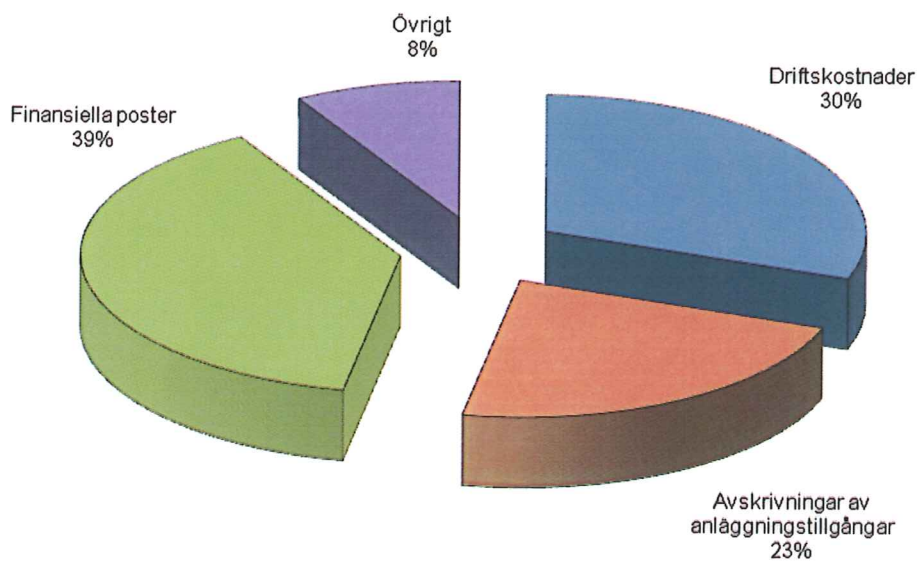
Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	3 970	3 804	3 697	3 665
Rörelseresultat	1 823	1 861	1 859	1 789
Resultat efter finansiella poster	472	111	166	171
Resultat efter fondförändring	263	28	13	7
Balansomslutning	39 006	39 635	40 472	41 126
Årsavg. för bostäder, kr / kvm	1 136	1 093	1 069	1 059
Fond för yttre underhåll	1 008	799	716	564
Lån, kr / kvm	10 532	10 850	11 095	11 311

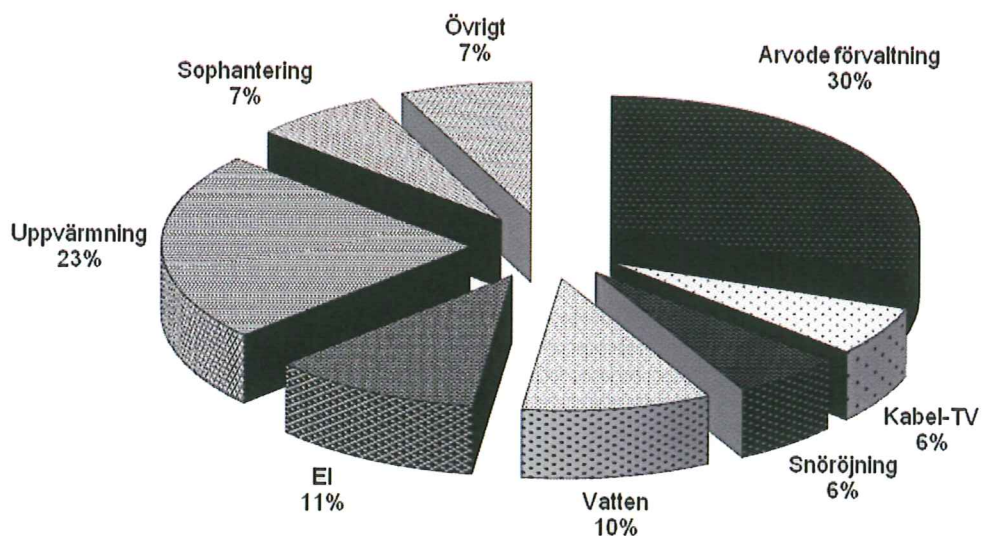
Vad ingår i månadsavgiften?

Föreningens redovisade kostnader 2009 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	-195 396 kr
Årets resultat före fondförändring	471 293 kr
Fondavsättning enl plan	-254 000 kr
Årets uttag fond	45 531 kr
<hr/>	
Att disponera på stämman	67 428 kr

Styrelsen föreslår

att ovanstående belopp, 67 428 kr, balanseras i ny räkning

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01</i>	<i>2008-01-01</i>
		<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 699 838	3 555 014
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 1 650	- 2 080
Värme- & Elavgifter		251 232	251 232
Övriga förvaltningsintäkter	3	20 390	- 84
		<u>3 969 810</u>	<u>3 804 081</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 79 897	- 57 735
Planerat underhåll	5	- 45 531	- 105 592
Fastighetsskatt		- 86 765	- 81 600
Driftskostnader	6	-1 066 290	- 997 739
Övriga kostnader	7	- 18 143	- 15 494
Personalkostnader	8	- 61 873	- 50 233
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 786 232	- 634 261
Jämförelsestörande poster	10	- 2 208	0
		<u>-2 146 940</u>	<u>-1 942 654</u>
Rörelseresultat		1 822 870	1 861 427
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		200	6 000
Ränteintäkter	11	8 028	54 350
Räntekostnader	12	-1 359 805	-1 810 540
Resultat efter finansiella poster		471 293	111 237
ÅRETS RESULTAT		471 293	111 237
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 254 000	- 189 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		45 531	105 592
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 208 469</u>	<u>- 83 408</u>
Resultat efter fondförändring		262 824	27 829

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	37 405 820	38 194 260
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
		5 000	5 000
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		37 410 820	38 199 260
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	120 936	111 990
		120 936	112 083
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 000 000	775 000
Kassa och bank		473 704	549 132
Summa omsättningstillgångar		1 594 640	1 436 215
SUMMA TILLGÅNGAR		39 005 460	39 635 475

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 693 996	1 693 996
Underhållsfond		1 008 062	799 593
		<u>2 702 058</u>	<u>2 493 589</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 195 396	- 223 225
Årets resultat		471 293	111 237
Avsättning till underhållsfond		- 254 000	- 189 000
Ianspråktagande av underhållsfond		45 531	105 592
		<u>67 428</u>	<u>- 195 396</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>2 769 486</u>	<u>2 298 193</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	18	34 814 912	35 890 944
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		826 032	826 032
Leverantörsskulder		46 392	55 755
Skatteskulder		86 765	62 650
Medlemmarnas underhållsfond		115 064	118 022
Övriga skulder, kortfristiga	19	75 805	118 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	271 004	265 263
		<u>1 421 062</u>	<u>1 446 338</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>36 235 974</u>	<u>37 337 282</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>39 005 460</u>	<u>39 635 475</u>
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 26,3%. 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
Markanläggningar	10 år

	2009-12-31	2008-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 593 038	3 448 214
Hyror, p-platser	106 800	106 800
	3 699 838	3 555 014
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 650	- 2 080
	- 1 650	- 2 080
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
IT-avgifter	20 400	0
Öresutjämning	- 10	- 84
	20 390	- 84
Not 4 Reparationer		
Bostäder	2 281	1 916
Vattenskador	7 357	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	2 661	0
VVS	0	2 134
Ventilation	17 364	29 534
Elinstallationer	1 581	5 475
Hissar	20 976	9 059
Gårdar och grönanläggningar	5 528	0
Garage och parkeringsplatser	7 914	463
Tvättstugor	12 316	4 016
Övriga installationer	1 730	1 963
Vandalisering	189	3 175
	79 897	57 735
Not 5 Planerat underhåll		
VVS	5 875	0
Ventilation	15 375	65 082
Hissar	15 818	15 072
Garage och parkeringsplatser	0	13 634
Övrigt underhåll	8 463	11 804
	45 531	105 592

2009-12-31 2008-12-31

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	10 413	9 559
Arvode förvaltning	323 790	331 584
Kabel-TV	64 839	62 338
IT-kostnader	16 042	0
Arvode auktoriserad revisor	10 703	9 368
Rabatt / återbäring från Riksbyggen	- 10 000	- 6 700
Städ	36 756	36 756
Fastighetsjour (Securitas)	9 226	8 429
Snöröjning	60 448	25 384
Förbrukningsmateriel	271	1 709
Vatten	105 595	109 673
El	117 190	115 955
Uppvärmning	248 959	233 125
Sophantering	72 059	60 559
	<u>1 066 290</u>	<u>997 739</u>

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	2 884	0
Kontorsmateriel	0	488
Porttelefon	4 236	3 883
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	9
Medlems- och föreningsavgifter	5 712	5 712
Bankkostnader	180	0
Övriga externa kostnader	5 131	5 402
	<u>18 143</u>	<u>15 494</u>

Not 8 Personalkostnader**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	45 016	34 481
Övriga kostnadsersättningar	899	0
Övriga arvoden	1 000	3 050
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	0	375
Summa	<u>47 415</u>	<u>38 406</u>
Sociala kostnader	<u>14 458</u>	<u>11 827</u>
	<u>61 873</u>	<u>50 233</u>

	2009-12-31	2008-12-31
Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader (kalkylm)	784 982	632 643
Markanläggningar	1 250	1 250
Standardförbättringar	0	368
	<hr/> 786 232	<hr/> 634 261
Not 10 Jämförelsestörande poster		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	2 208	0
	<hr/> 2 208	<hr/> 0
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	634	6 861
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	7 239	47 306
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	155	183
	<hr/> 8 028	<hr/> 54 350
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 359 536	1 809 904
Övriga räntekostnader	269	456
Övriga finansiella kostnader	0	180
	<hr/> 1 359 805	<hr/> 1 810 540
Not 13 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
	<hr/> 41 742 828	<hr/> 41 742 828
Årets avyttringar		
Standardförbättringar	- 3 680	0
	<hr/> - 3 680	<hr/> 0
Summa anskaffningsvärden	<hr/> 41 739 148	<hr/> 41 742 828

2009-12-31 2008-12-31

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 486 848	-2 854 205
Standardförbättringar	0	- 1 104
Markanläggningar	- 51 800	- 50 550
Markinventarier	- 8 448	- 8 448
	<u>-3 547 096</u>	<u>-2 914 307</u>

Årets avskrivning enligt plan byggnader

- 784 982 - 632 643

Årets avskrivning standardförbättringar

0 - 368

Årets avskrivning markanläggningar

- 1 250 - 1 250

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan-4 333 328 -3 548 568**Restvärde enligt plan vid årets slut**37 405 820 38 194 260

Varav

Byggnader	36 304 570	37 089 552
Mark	1 100 000	1 100 000
Standardförbättringar	0	2 208
Markanläggningar	1 250	2 500

Taxeringsvärden

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 14 Långfristiga värdepappersinnehav**

Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen

5 000 5 000

5 000 5 000**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda driftkostnader

20 247 33 087

Förutbetald renhållning

5 112 0

Förutbetald kabel-tv-avgift

16 223 16 226

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

15 600 0

Övriga förutbetalda kostnader

62 825 45 254

Periodiserade kostnader månadsrapporter

799 746

Upplupna ränteintäkter

130 6 264

Fastighetsförsäkring

0 10 413

120 936 111 990

2009-12-31 2008-12-31

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 1 000 000 775 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	750 000	0,20	2010-01-04
30 dagar	250 000	0,20	2010-01-30

Not 17 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	799 593	- 223 225	27 829
Disposition enl stämmobeslut		0	27 829	- 27 829
Förändring av underhållsfond				- 208 469
Avsättning enligt plan		254 000		
Ianspråkstagande ur fond		- 45 531		
Årets resultat	0			471 293
Vid årets slut	1 693 996	1 008 062	- 195 396	262 824

Not 18 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	35 640 944	36 716 976
Avgår nästa års amortering	- 826 032	- 826 032
Skuld vid årets slut	34 814 912	35 890 944

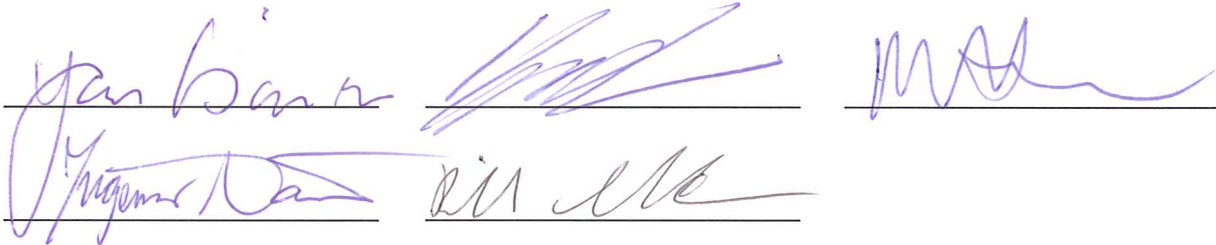
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SPINTAB	3,73		13 373 936		384 752	12 989 184
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,42	2010-12-10	13 623 400		294 560	13 328 840
SWEDBANK HYPOTEK AB	5,08	2010-05-25	9 719 640		396 720	9 322 920
			36 716 976		1 076 032	35 640 944

	2009-12-31	2008-12-31
Not 19 Övriga skulder, kortfristiga		
Avräkning LÅN	75 805	118 616
	<u>75 805</u>	<u>118 616</u>
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	224 697	229 164
Upplupna drift- och underhållskostnader	13 914	8 251
Upplupen kostnad för rep och underhåll	15 820	11 804
Upplupna elkostnader	12 151	10 990
Upplupen kostnad renhållning	0	1 616
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 422	3 438
	<u>271 004</u>	<u>265 263</u>

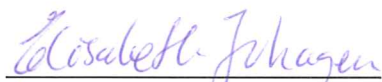
RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING UMEÅHUS NR 33

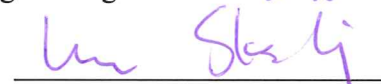
Styrelsen för **Umeåhus nr 33** vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Umeå 2010 -03-23




Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2010 -04-20.


Elisabeth Johagen
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Kenth Steding
Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2010 -05-04 varvid även **besluts**, att resultatet enligt balansräkningen skulle disponeras i enlighet med styrelsens i förvaltningsberättelsen framlagda förslag.


Styrelseledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Umeåhus nr 33 för räkenskapsåret 2009-01-01 till 2009-12-31. 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.

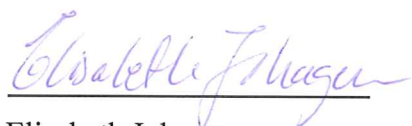
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information 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

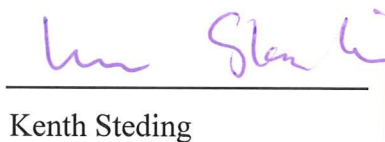
- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 20/4 2010



Elisabeth Johagen

Auktoriserad revisor
KPMG AB



Kenth Steding
Föreningens revisor

Per byggdel 10 år

RB12VMN - 2009-09-30 12:46:1

Startår: 2010
 Antal år: 10
 Resultatenhet
 Utskriftsnivå: Byggdel
 Gruppering: Byggdel
 Kostnadsfaktor: 1,25 I kostn. ingår moms.

Byggdel Kostnadsläge 09C Evi:
 kostn./år/BR

Företag

12333 - RBF UMEÅHUS NR 33

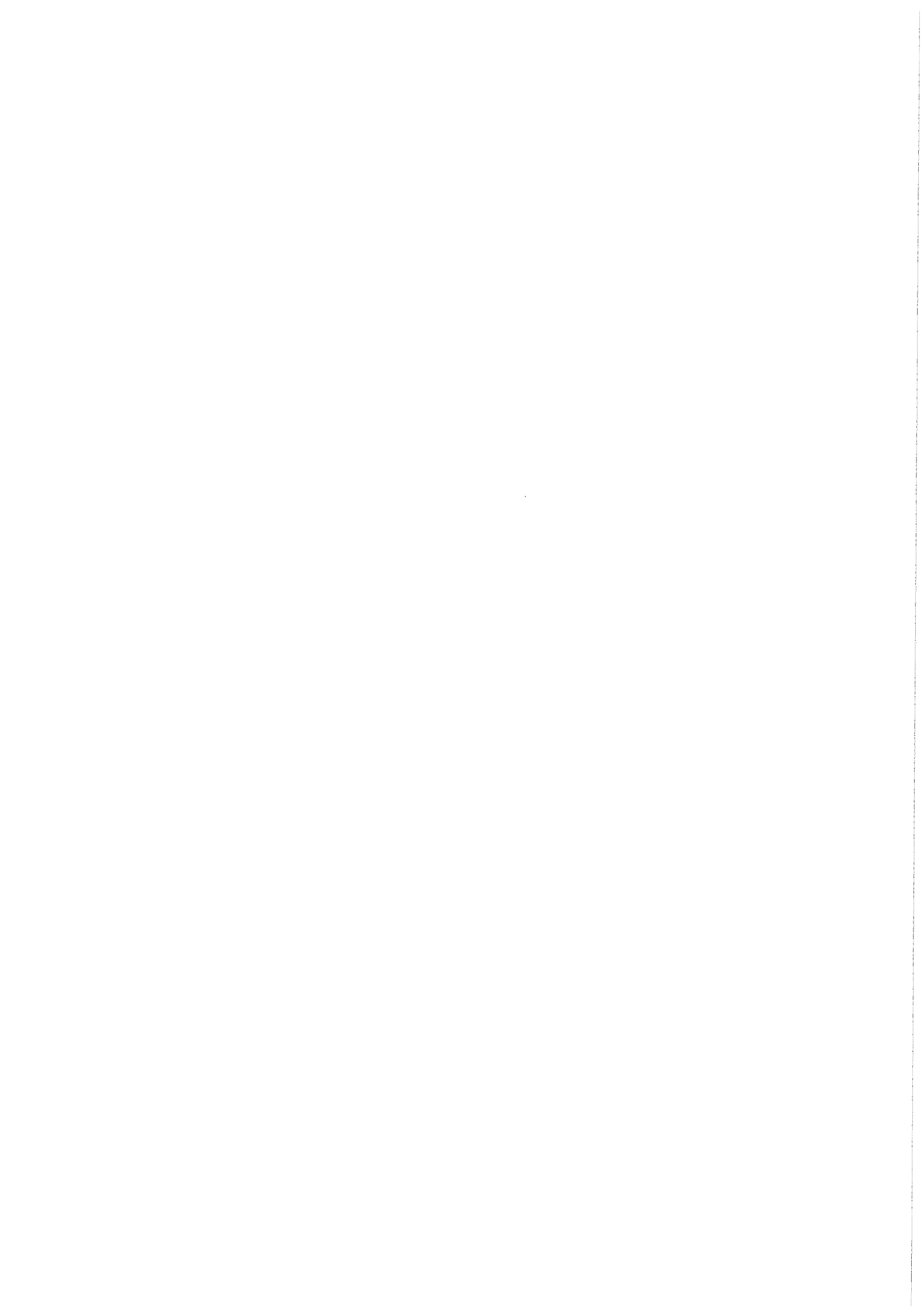
Resultatenhet

000 - RBF UMEÅHUS NR 33

	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	Kri/år/BRA	Kostnadsläge 09C	Evi: kostn./år/BR
1 Mark													
11 Gräs- och plantering				17	78							2,81	1,€
12 Hårdgjorda ytor			6		244		55	6				9,19	5,€
14 Ledningar, mark												3,04	6,€
16 Markkompletteringar	34			17	52								2,1
2 Utvändigt													22,€
20 Utvändigt		23		4					830		25,30	11,4	11,4
21 Fasad		10		191							5,95	3,€	3,€
22 Fasadkompletteringar												11,€	11,€
23 Balkonger/skärmtak												25,€	25,€
24 Fönster		1		17					23		1,20	1,€	1,€
25 Dörrar entreperti/portar									28		0,83	8,7	8,7
26 Yttertak												4,€	4,€
27 Erhåter på tak				209							6,18	2,4	2,4
29 Utvändigt övrigt													
3 Invändigt		7		10					39		1,67	0,€	0,€
30 Invändigt				146							4,31	3,1	3,1
31 Golv				85		57					4,19	2,€	2,€
35 Dörrar invändigt											0,35	0,1	0,1
39 Invändigt övrigt				304					12		8,98	7,€	7,€
3S Invändigt sammansatt													
5 VVS													
52 Vatten och avlopp	8	53	8	267	8		8		8		9,04	61,€	61,€
56 Värmeanläggningar					53			53			4,73	10,4	10,4
57 Luftbehandling												7,€	7,€
6 EI													
63 Belysning				4							0,13	13,€	13,€
64 Tele	16			86		9		9		9	3,84	2,€	2,€
7 Transportanordningar													
71 Hissar	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	4,88	7,€	7,€
8 Styr och övervakning													
83 Styrsystem													
9 Utrustning													
94 Tvätt				218							6,45	5,€	5,€
Summa:	74	110	30	1 593	452	83	80	85	956	26	103,07	230,1	230,1

SUMMARUM

Per byggdel: 10 :



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 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

