



Riksbyggens Brf Umeåhus nr 33
Org nr 716463-8038
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdag den 13 april 2011 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 stämмоsekreterare.
.....
- 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

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 2010-01-01 till 2010-12-31.

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har under året hållit 1 ordinarie stämma och 8 styrelsesammanträden.

Styrelsen

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m</u>	<u>Utsedd av</u>
Jan Åsander, ordf	2011	Föreningen
Göran Axelsson, vice ordf	2010	”
Ingemar Näsholm, sekr	2011	”
Rickard Abrahamsson		Riksbyggen

Suppleanter

Britt-Inger Saveman	2010	Föreningen
Ilja Honkanen	2010	”
Johan Eriksson	2011	”
Birgitta Carlsson		Riksbyggen

Ordinarie revisorer

KPMG AB		Föreningen
Kent Steding		”

Revisorssuppleant

Ewa Steding		Föreningen
-------------	--	------------

Valberedning

Joachim Lundgren, sammankallande		Föreningen
Kent Steding		”

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamoten Göran Axelsson samt suppleanterna Britt-Inger Saveman och Ilja Honkanen (har flyttat).

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 14 st överlåtelse noterats.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har även tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för sina medlemmar. Hemförsäkring däremot tecknas och bekostas av medlemmen själv.

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 2011 är 254 000 kr.

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

Löpande underhåll: **127 629 kr**

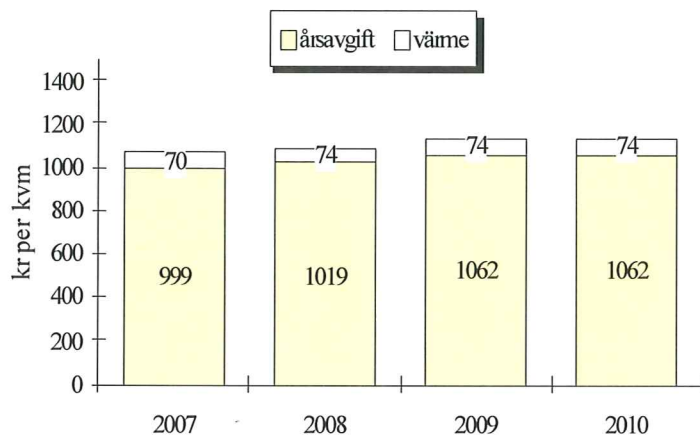
De största posterna har varit två stycken vattenskador (30 tkr) reparation tvättstugeutrustning 4 ggr (13,3 tkr), Felsökning VS (13,9 tkr), ventilationsreparation (16,5 tkr), luftfilter (16 tkr) samt reparation efter soprumsbrand och klotter 34 tkr.

Periodiskt underhåll: **85 804 kr**

Styrbyte, byte av TV-förstärkare, byte vvc-pump, byte drivmodul i hiss, hisserviceavtal, hissbesiktning samt asfaltering.

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 2011-01-01, är årsavgiften oförändrad

Nyckeltal

I genomsnitt per m ²	2010	2009	2008	2007
Räntekostnad	283	402	535	512
Räntebidrag	0	0	0	0
Kapitalkostnad	283	402	535	512
Fastighetsavgift	26	26	24	25
Nettoskuld*	9 783	10 235	10 608	10 828

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

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2010

2009

BOA (kvm):

3 384,0

3 384,0

	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	3	3
Fastighetsförsäkring, övrigt	3	0
Arvode förvaltning	98	96
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-3
Kabel-TV	19	19
IT-kostnader	19	5
Revisionsarvode, externt	3	3
Städ	12	11
Bevakningskostnader	1	3
Snöröjning	19	18
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	33	31
El	36	35
Uppvärmning	83	74
Sophantering	20	21
Summa driftskostnader	347	315

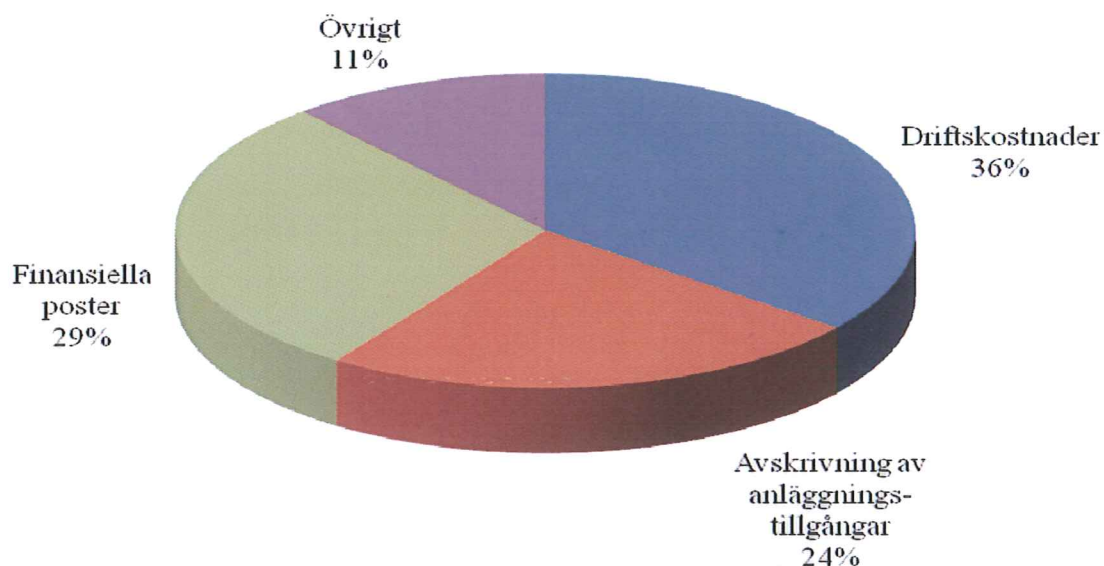
Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	4 032	3 970	3 804	3 697
Rörelseresultat	1 693	1 823	1 861	1 859
Resultat efter finansiella poster	742	471	111	166
Resultat efter fondförändring	574	263	28	13
Balansomslutning	38 758	39 005	39 635	40 472
Årsavg. för bostäder, kr / kvm	1 136	1 136	1 093	1 069
Fond för yttre underhåll	1 176	1 008	799	716
Lån, kr / kvm	10 140	10 532	10 850	11 095

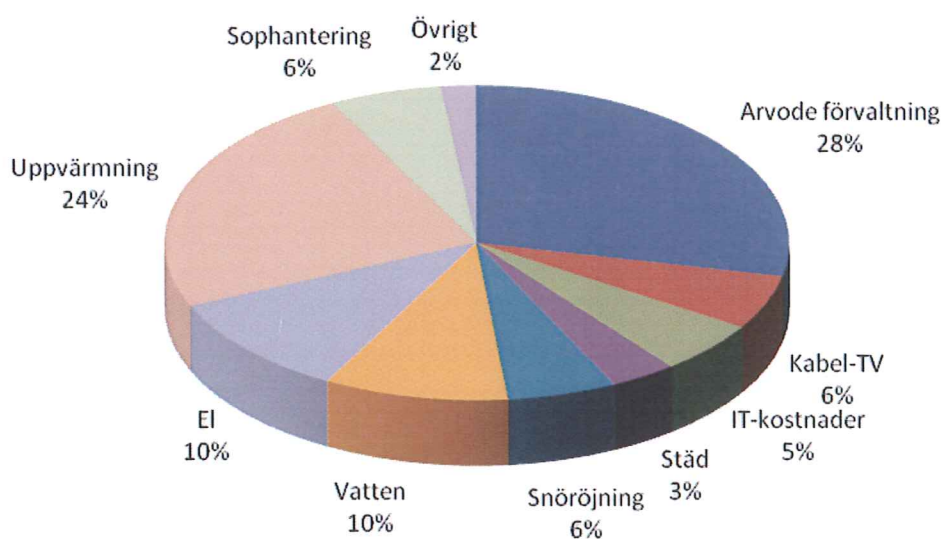
Vad ingår i månadsavgiften?

Föreningens redovisade kostnader 2010 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	67 428 kr
Årets resultat före fondförändring	742 293 kr
Fondavsättning enl plan	-254 000 kr
Årets uttag fond	85 804 kr
Att disponera på stämman	641 524 kr

Styrelsen föreslår

att ovanstående belopp, 641 524 kr, balanseras i ny räkning

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01</i> <i>2010-12-31</i>	<i>2009-01-01</i> <i>2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 699 838	3 699 838
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 687	- 1 650
Värmeavgifter		251 232	251 232
Övriga förvaltningsintäkter	3	81 590	20 390
		<u>4 031 973</u>	<u>3 969 810</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 127 629	- 79 897
Planerat underhåll	5	- 85 804	- 45 531
Fastighetsavgift/skatt		- 86 868	- 86 765
Driftskostnader	6	-1 174 590	-1 066 290
Övriga kostnader	7	- 19 565	- 18 143
Personalkostnader	8	- 55 899	- 61 873
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 788 195	- 786 232
Jämförelsestörande poster	10	0	- 2 208
		<u>-2 338 551</u>	<u>-2 146 940</u>
Rörelseresultat		1 693 422	1 822 870
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		580	200
Ränteintäkter	11	7 293	8 028
Räntekostnader	12	- 959 002	-1 359 805
		<u>- 951 130</u>	<u>-1 351 577</u>
Resultat efter finansiella poster		742 293	471 293
Årets resultat		<u>742 293</u>	<u>471 293</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 254 000	- 254 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		<u>85 804</u>	<u>45 531</u>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		- 168 196	- 208 469
Resultat efter fondförändring		574 097	262 824

Balansräkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	36 617 625	37 405 820
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		36 622 625	37 410 820
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		93	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	217 838	120 936
		<u>217 931</u>	<u>120 936</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 500 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		417 146	473 704
Summa omsättningstillgångar		2 135 076	1 594 640
SUMMA TILLGÅNGAR		38 757 701	39 005 460

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 693 996	1 693 996
Underhållsfond		1 176 258	1 008 062
		<u>2 870 254</u>	<u>2 702 058</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		67 428	- 195 396
Årets resultat		742 293	471 293
Avsättning till underhållsfond		- 254 000	- 254 000
Ianspråktagande av underhållsfond		85 804	45 531
		<u>641 524</u>	<u>67 428</u>
<i>Summa eget kapital</i>		3 511 779	2 769 486
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	33 487 848	34 814 912
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		826 720	826 032
Leverantörsskulder		134 746	46 392
Skatteskulder		83 633	86 765
Medlemmarnas reparationsfond		113 743	115 064
Övriga skulder, kortfristiga	19	265 712	75 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	333 521	271 004
		<u>1 758 075</u>	<u>1 421 062</u>
<i>Summa skulder</i>		35 245 923	36 235 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 757 701	39 005 460
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		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, 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 ränteintäkter (om de inte kan hänföras till fastighetsförvaltningen), utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst. Vi har bedömt att föreningens ränteintäkter kan hänföras till fastighetsförvaltningen, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Kalkylmässig avskrivning enligt 60-årig annuitetsplan

Markanläggningar

10 år

	2010-12-31	2009-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	3 593 038	3 593 038
Hyror, p-platser	106 800	106 800
	<u>3 699 838</u>	<u>3 699 838</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 687	- 1 650
	<u>- 687</u>	<u>- 1 650</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
IT-avgifter	81 600	20 400
Öresutjämning	- 10	- 10
	<u>81 590</u>	<u>20 390</u>
Not 4 Reparationer		
Bostäder	9 807	2 281
Vattenskador	30 048	7 357
Tvättstugor	13 379	12 316
Gemensamma utrymmen	7 155	2 661
Vatten/Avlopp	13 903	0
Värme	149	0
Ventilation	32 514	17 364
Elinstallationer	4 375	1 581
Hissar	3 613	20 976
Övriga installationer	1 127	1 730
Gårdar och grönanläggningar	0	5 528
Garage och parkeringsplatser	806	7 914
Övriga reparationer	277	0
Vandalisering	34 071	189
Ersättning, fastighetsförsäkring	- 23 595	0
	<u>127 629</u>	<u>79 897</u>
Not 5 Planerat underhåll		
VA/Sanitet	2 406	0
Värme	0	5 875
Ventilation	8 775	15 375
TV	5 658	0
Hissar	28 819	15 818
Gårdar och grönanläggningar	18 236	0
Övrigt underhåll	21 910	8 463
	<u>85 804</u>	<u>45 531</u>

	2010-12-31	2009-12-31
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	10 412	10 413
Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg	9 180	0
Arvode förvaltning	331 355	323 790
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 000	- 10 000
Kabel-TV	64 892	64 839
IT-kostnader	62 714	16 042
Juridiska kostnader	- 375	0
Revisionsarvode, externt	11 024	10 703
Städ	39 697	36 756
Bevakningskostnader	4 874	9 226
Snöröjning	65 230	60 448
Förbrukningsmateriel	3 463	271
Vatten	111 579	105 595
El	121 408	117 190
Uppvärmning	279 578	248 959
Sophantering	67 559	72 059
	<u>1 174 590</u>	<u>1 066 290</u>
Not 7 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	2 295	2 884
Porttelefon	4 229	4 236
Medlems- och föreningsavgifter	5 712	5 712
Köpta tjänster	825	0
Bankkostnader	165	180
Övriga externa kostnader	6 339	5 131
	<u>19 565</u>	<u>18 143</u>
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	39 252	45 016
Övriga kostnadsersättningar	0	899
Övriga arvoden	1 000	1 000
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	2 500	0
Summa	<u>43 252</u>	<u>47 415</u>
Sociala kostnader	<u>12 647</u>	<u>14 458</u>
	55 899	61 873

	2010-12-31	2009-12-31
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader (kalkylm)	786 945	784 982
Markanläggningar	1 250	1 250
	<hr/>	<hr/>
	788 195	786 232
Not 10 Jämförelsestörande poster		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	2 208
	<hr/>	<hr/>
	0	2 208
Not 11 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	588	634
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	6 495	7 239
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	210	155
	<hr/>	<hr/>
	7 293	8 028
Not 12 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	958 932	1 359 536
Övriga räntekostnader	70	269
	<hr/>	<hr/>
	959 002	1 359 805
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	40 576 400	40 576 400
Mark	1 100 000	1 100 000
Standardförbättringar	0	3 680
Markanläggning	54 300	54 300
Markinventarier	8 448	8 448
	<hr/>	<hr/>
	41 739 148	41 742 828
Årets avyttringar		
Standardförbättringar	0	- 3 680
	<hr/>	<hr/>
	0	- 3 680
Summa anskaffningsvärden	<hr/>	<hr/>
	41 739 148	41 739 148

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 271 830	-3 486 848
Markanläggningar	- 53 050	- 51 800
Markinventarier	- 8 448	- 8 448
	<hr/> -4 333 328	<hr/> -3 547 096
Årets avskrivning byggnader	- 786 945	- 784 982
Årets avskrivning markanläggningar	- 1 250	- 1 250
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/> -5 121 523	<hr/> -4 333 328
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/> 36 617 625	<hr/> 37 405 820
<i>Varav</i>		
Byggnader	35 517 625	36 304 570
Mark	1 100 000	1 100 000
Markanläggningar	0	1 250
Taxeringsvärden		
Bostäder, byggnader	26 000 000	22 400 000
Bostäder, mark	9 200 000	5 800 000
Summa taxeringsvärden	<hr/> 35 200 000	<hr/> 28 200 000
Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav		
Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	5 000	5 000
	<hr/> 5 000	<hr/> 5 000
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda driftskostnader	78 397	20 247
Förutbetald renhållning	7 657	5 112
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 219	16 223
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 899	15 600
Periodiserade kostnader månadsrapporter	1 016	799
Övriga förutbetalda kostnader	75 093	62 825
Upplupna ränteintäkter	2 965	130
Fastighetsförsäkring	19 592	0
	<hr/> 217 838	<hr/> 120 936

2010-12-31 2009-12-31

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 500 000	1 000 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	500 000	1,50	2011-01-03		
90 dagar	1 000 000	1,00	2011-01-03		

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	1 693 996	1 008 062	67 428
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 168 196
Avsättning enligt plan		254 000	
Uttag ur underhållsfond		- 85 804	
Årets resultat			742 293
Vid årets slut	1 693 996	1 176 258	641 524

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	34 314 568	35 640 944
Avgår nästa års amortering	- 826 720	- 826 032
Skuld vid årets slut	33 487 848	34 814 912

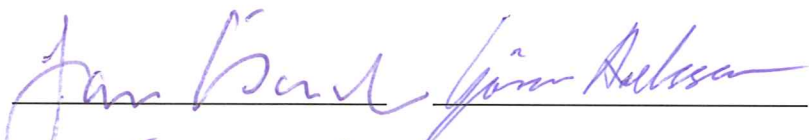
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK AB	3,73	Rörligt	12 989 184		12 989 184	
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,21	2014-04-11		12 774 528	215 000	12 559 528
SWEDBANK HYPOTEK AB	5,08	2010-05-25	9 322 920		9 322 920	
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,16	2011-05-10		9 322 920	396 720	8 926 200
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,42	2010-12-10	13 328 840		13 328 840	
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,51	2013-09-25		13 328 840	500 000	12 828 840
			35 640 944	35 426 288	36 752 664	34 314 568


	2010-12-31	2009-12-31
Not 19 Övriga skulder, kortfristiga		
Avräkning LÅN	265 712	75 805
	<u>265 712</u>	<u>75 805</u>
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna drift- och underhållskostnader	46 832	13 914
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 272	15 820
Upplupna elkostnader	0	12 151
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 422
Förutbetalda hyror och avgifter	264 417	224 697
	<u>333 521</u>	<u>271 004</u>

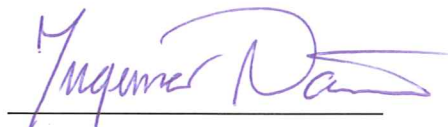
RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING UMEÅHUS NR 33

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

Umeå 2011 -03-.16



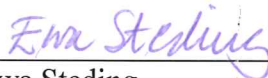




Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2011 -03-21.

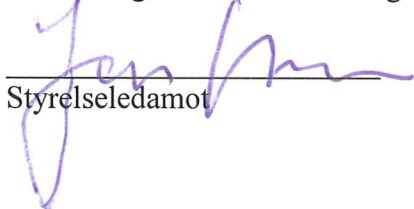


Helen Sundström Hetta
e-godkänd revisor
KPMG AB



Ewa Steding
Föreningens revisorsuppleant

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2011 -04-.13 varvid även **beslöts**, 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 2010-01-01 till 2010-12-31. 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 21 mars 2011

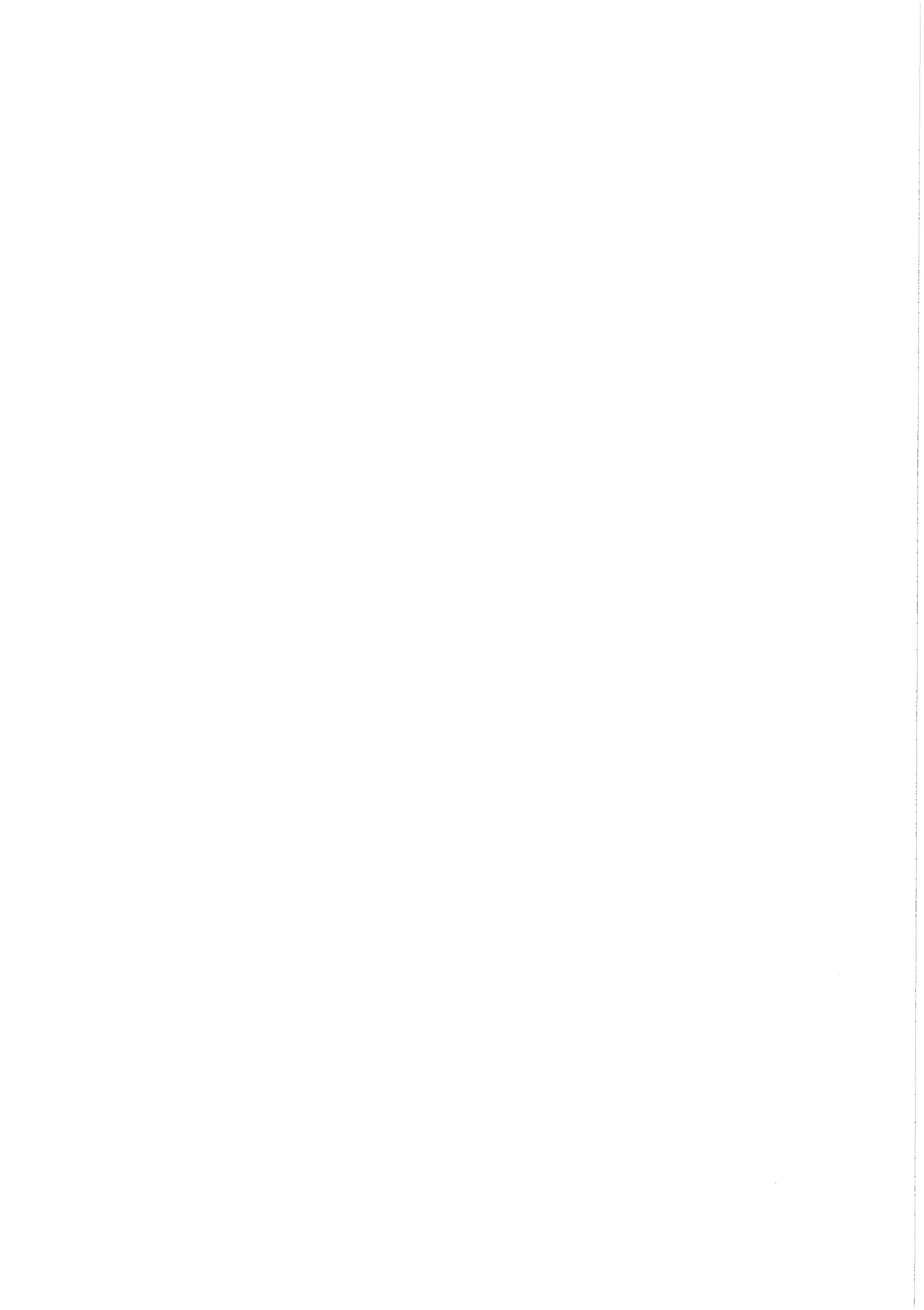


Helen Sundström Hetta

e-godkänd revisor
KPMG AB



Ewa Steding
Föreningens revisorsuppleant



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 finansieras (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 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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



Årsredovisningen är upprättad av 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