



**Riksbyggens Brf Umeåhus nr 33**  
**Org nr 716463-8038**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2011 - 31/12 2011**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den  
vid försäljning och i kontakt med bank.*

## **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

Måndag den 23 april 2012 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 stämмосekreterare.
- 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

Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **UMEÅHUS NR 33** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2011-01-01 till 2011-12-31.

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har under året hållit 1 ordinarie stämma och 7 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	2012	”
Ingemar Näsholm, sekr	2011	”
Rickard Abrahamsson		Riksbyggen

### Suppleanter

Britt-Inger Saveman	2012	Föreningen
Christian Jacobson	2012	”
Johan Eriksson	2011	”
Birgitta Carlsson		Riksbyggen

### Ordinarie revisorer

KPMG AB		Föreningen
Joakim Hansen		”

### Revisorssuppleant

Adam Holmström		Föreningen
----------------	--	------------

### Valberedning

Joachim Lundgren, sammankallande		Föreningen
Peter Ekvall		”

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Jan Åsander och Ingemar Näsholm samt suppleanten Johan Eriksson.

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. Städningen av föreningens utrymmen går utanför den övriga fastighetsskötseln. Denna sköttes i början av året av Mac Maggie's Städ AB men föreningen valde sedan att i stället anlita ISS Sverige AB.

## 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 m<sup>2</sup></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 <sup>2</sup>

Under året har 13 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 2012 är 254 000 kr.

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

**Löpande underhåll**  
**98 296 kr**

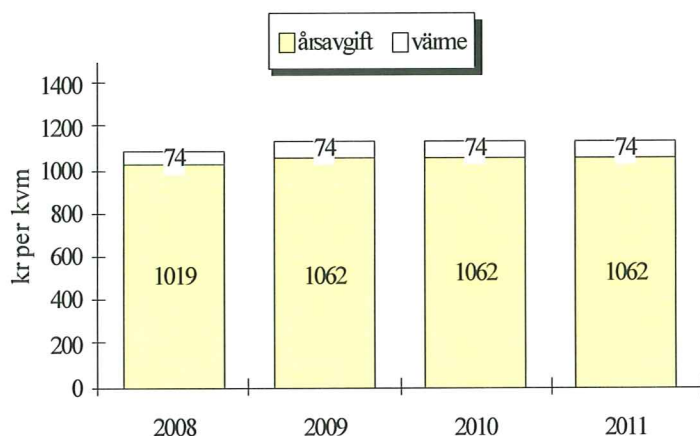
De största posterna har varit byte av luftfilter 17 tkr, byte av display samt styrsystem hiss 20 tkr, rivning sarg 21 tkr samt reparation efter soprumsbrand 22 tkr.

**Periodiskt underhåll**  
**121 403 kr**

Byte dagvattenbrunn, OVK-besiktning, översyn taktegel samt hiss-serviceavtal och hissbesiktning.

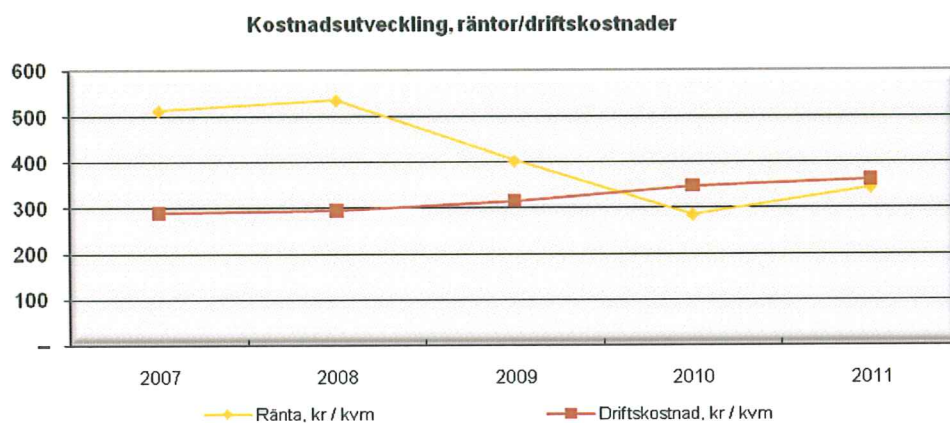
## Ekonomi

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 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Av årsavgiften utgör värmeavgiften 74 kr per m<sup>2</sup>.



Diagrammet till vänster illustrerar förändringarna de fyra senaste verksamhetsåren. För det kommande verksamhetsåret, från 2012-01-01, är årsavgiften oförändrad

## Nyckeltal



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2011

2010

BOA (kvm):

3 384,0

3 384,0

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	99	98
Kabel-TV	20	19
IT-kostnader	19	19
Revisionsarvode, externt	4	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-2
Städ	13	12
Bevakningskostnader	2	1
Snöröjning	19	19
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	33	33
El	35	36
Uppvärmning	93	83
Sophantering	21	20
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>362</b>	<b>347</b>

## Resultat och ställning (tkr)

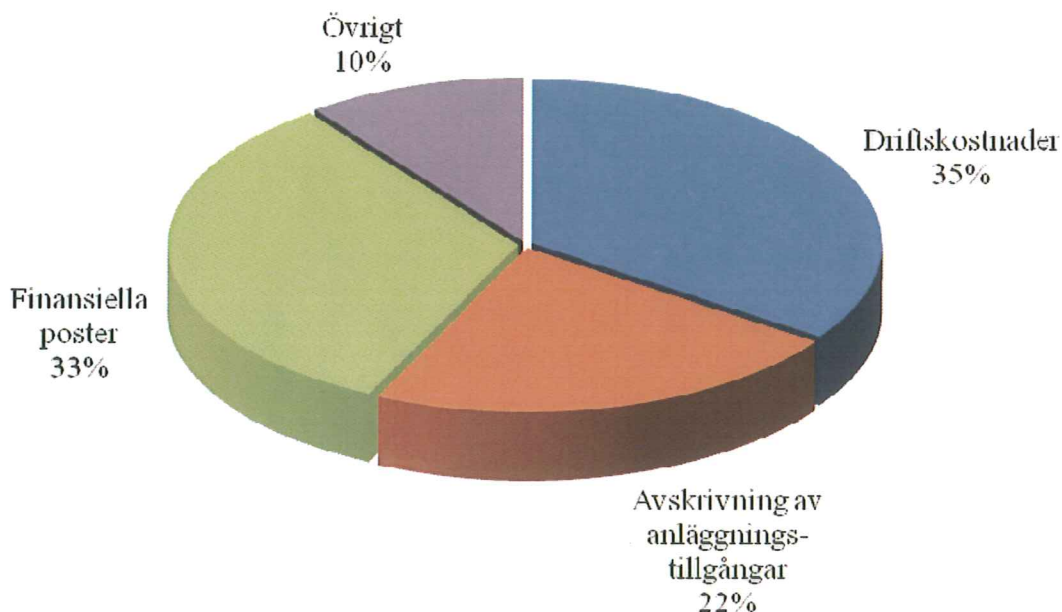
	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	4 032	4 032	3 970	3 804	3 698
Årets resultat	529	742	471	111	166
Resultat efter fondförändringar	396	574	263	28	13
Balansomslutning	37 911	38 758	39 005	39 635	40 472
Soliditet %	11%	9%	7%	6%	5%
Likviditet %	119%	121%	112%	99%	104%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	1 062	1 062	1 062	1 019	999
Bränsletillägg, kr / kvm	74	74	74	74	70
Driftskostnad, kr / kvm	362	347	315	295	289
Ränta, kr / kvm	343	283	402	535	512
Underhållsfond, kr / kvm	387	348	298	236	212
Lån, kr / kvm	9 740	10 140	10 532	10 850	11 095



## Vad ingår i månadsavgiften?

Föreningens redovisade kostnader 2011 illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadsslagens procentuella andel av månadsavgiften.

### Kostnadsfördelning



## Resultat

### Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

#### Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	641 524 kr
Årets resultat före fondförändring	528 556 kr
Fondavsättning enl plan	-254 000 kr
Årets uttag fond	121 403 kr
Att disponera på stämman	1 037 483 kr

#### **Styrelsen föreslår**

att ovanstående belopp disponeras så att avsättning till underhållsfonden görs med 400 000 kr samt att resterande belopp 637 483 kr balanseras i ny räkning

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 699 838	3 699 838
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 2 033	- 687
Bränsleavgifter	3	251 232	251 232
Övriga förvaltningsintäkter	4	82 527	81 590
		<u>4 031 564</u>	<u>4 031 973</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	5	- 98 296	- 127 629
Planerat underhåll	6	- 121 403	- 85 804
Fastighetsavgift/skatt	7	- 88 536	- 86 868
Driftskostnader	8	-1 224 480	-1 174 590
Övriga kostnader	9	- 17 229	- 19 565
Personalkostnader	10	- 34 790	- 55 899
Avskrivning av anläggningstillgångar	11	- 788 912	- 788 195
		<u>-2 373 646</u>	<u>-2 338 551</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 657 917</b>	<b>1 693 422</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		500	580
Ränteintäkter och liknande poster	12	31 371	7 293
Räntekostnader och liknande poster	13	-1 161 232	- 959 002
		<u>-1 129 361</u>	<u>- 951 130</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>528 556</b>	<b>742 293</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>528 556</u></u>	<u><u>742 293</u></u>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 254 000	- 254 000
Ianspråktagande av underhållsfond		121 403	85 804
Förändring av underhållsfond		<u>- 132 597</u>	<u>- 168 196</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>395 959</b>	<b>574 097</b>

<b>Balansräkning</b>			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	35 828 713	36 617 625
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 833 713</b>	<b>36 622 625</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		94	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	69 343	217 838
		69 437	217 931
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	1 750 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Avräkning med Swedbank		258 346	417 146
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 077 783</b>	<b>2 135 076</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 911 496</b>	<b>38 757 701</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 693 996	1 693 996
Underhållsfond		1 308 855	1 176 258
		<u>3 002 851</u>	<u>2 870 254</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		641 524	67 428
Årets resultat		528 556	742 293
Avsättning till underhållsfond		- 254 000	- 254 000
Ianspråktagande av underhållsfond		121 403	85 804
		<u>1 037 484</u>	<u>641 524</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><u>4 040 335</u></b>	<b><u>3 511 779</u></b>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	19	32 131 190	33 487 848
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		830 012	826 720
Leverantörsskulder		60 193	134 746
Skatteskulder		84 778	83 633
Medlemmarnas reparationsfond		109 046	113 743
Övriga kortfristiga skulder	20	267 653	265 712
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	21	388 289	333 521
		<u>1 739 971</u>	<u>1 758 075</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><u>33 871 161</u></b>	<b><u>35 245 923</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>37 911 496</u></b>	<b><u>38 757 701</u></b>
 <b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		40 864 200	40 864 200
 <b>Ansvarsförbindelser</b>			
		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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker i sådana fall beskattning med 26,3 procent. Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 302 kr per lägenhet.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

**Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Fordringar*

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

*Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

*Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Progressiv	60

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	3 593 038	3 593 038
Hyrer, p-platser	106 800	106 800
	<u>3 699 838</u>	<u>3 699 838</u>
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 033	- 687
	<u>- 2 033</u>	<u>- 687</u>
<b>Not 3 Bränsleavgifter</b>		
Värmeavgifter, bostäder	251 232	251 232
	<u>251 232</u>	<u>251 232</u>
<b>Not 4 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
IT-avgifter	81 600	81 600
Öresutjämning	- 8	- 10
Inkassointäkter	480	0
Försäkringsersättningar	455	23 595
	<u>82 527</u>	<u>105 185</u>
<b>Not 5 Reparationer</b>		
Bostäder	5 673	9 807
Vattenskador	0	30 048
Tvättstugor	1 351	13 379
Gemensamma utrymmen	788	7 155
Vatten/Avlopp	2 836	13 903
Värme	0	149
Ventilation	18 517	32 514
Elinstallationer	3 103	4 375
Hissar	21 123	3 613
Övriga installationer	0	1 127
Gårdar och grönanläggningar	21 315	0
Garage och parkeringsplatser	1 735	806
Övrigt	0	277
Vandalisering	21 855	34 071
	<u>98 296</u>	<u>151 224</u>

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 6 Planerat underhåll</b>		
VA/Sanitet	27 300	2 406
Ventilation	25 075	8 775
Tele/TV/Porttelefon	0	5 658
Hissar	22 056	28 819
Huskroppar	29 625	0
Gårdar och grönanläggningar	0	18 236
Övrigt	17 347	21 910
	<hr/>	<hr/>
	121 403	85 804
<b>Not 7 Fastighetsavgift/skatt</b>		
Fastighetsskatt	88 536	86 868
	<hr/>	<hr/>
	88 536	86 868
<b>Not 8 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	10 412	10 412
Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg	9 180	9 180
Arvode förvaltning	335 340	331 355
Kabel-TV	66 575	64 892
IT-kostnader	62 699	62 714
Juridiska kostnader	640	- 375
Styrelsearvode	1 326	0
Revisionsarvode, externt	12 568	11 024
Möteskostnader	133	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 700	- 8 000
Städ	45 250	39 697
Bevakningskostnader	5 182	4 874
Snöröjning	63 119	65 230
Förbrukningsmateriel	2 288	3 463
Vatten	112 476	111 579
El	119 846	121 408
Uppvärmning	315 217	279 578
Sophantering	70 930	67 559
	<hr/>	<hr/>
	1 224 480	1 174 590
<b>Not 9 Övriga kostnader</b>		
Fritidsmedel	1 226	2 295
Porttelefon	4 225	4 229
Medlems- och föreningsavgifter	5 712	5 712
Konsultarvoden	0	825
Bankkostnader	565	165
Övriga externa kostnader	5 501	6 339
	<hr/>	<hr/>
	17 229	19 565



2011-12-31 2010-12-31

**Not 10 Personalkostnader****Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	25 435	39 252
Övriga arvoden	1 000	1 000
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	0	2 500
Summa	26 935	43 252
Sociala kostnader	7 855	12 647
	34 790	55 899

**Not 11 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader (kalkylm)	788 912	786 945
Markanläggningar	0	1 250
	788 912	788 195

**Not 12 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	471	588
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	30 213	6 495
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	132	210
Övriga ränteintäkter	555	0
	31 371	7 293

**Not 13 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	1 161 232	958 932
Övriga räntekostnader	0	70
	1 161 232	959 002

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 14 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	40 576 400	40 576 400
Mark	1 100 000	1 100 000
Markanläggning	54 300	54 300
Markinventarier	8 448	8 448
	41 739 148	41 739 148
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>41 739 148</b>	<b>41 739 148</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-5 058 775	-4 271 830
Markanläggningar	- 54 300	- 53 050
Markinventarier	- 8 448	- 8 448
	-5 121 523	-4 333 328
Årets avskrivning byggnader	- 788 912	- 786 945
Årets avskrivning markanläggningar	0	- 1 250
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 910 435</b>	<b>-5 121 523</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>35 828 713</b>	<b>36 617 625</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	34 728 713	35 517 625
Mark	1 100 000	1 100 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder, byggnader	26 000 000	26 000 000
Bostäder, mark	9 200 000	9 200 000
Summa taxeringsvärden	35 200 000	35 200 000
<b>Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen	5 000	5 000
	5 000	5 000

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda driftskostnader	299	78 397
Förutbetald renhållning	7 657	7 657
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 868	17 219
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 600	15 899
Periodiserade kostnader månadsrapporter	1 251	1 016
Övriga förutbetalda kostnader	4 487	75 093
Upplupna ränteintäkter	3 257	2 965
Förutbetalda försäkringspremier	19 924	19 592
	<u>69 343</u>	<u>217 838</u>

**Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 750 000	1 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	550 000	2,40	2012-01-02
30 dagar	200 000	2,40	2012-01-30
90 dagar	1 000 000	2,85	2012-03-03

**Not 18 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>1 693 996</b>	<b>1 176 258</b>	<b>641 524</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 132 597
Avsättning till underhållsfond		254 000	
Uttag ur underhållsfond		- 121 403	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			528 556
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 693 996</b>	<b>1 308 855</b>	<b>1 037 484</b>

2011-12-31 2010-12-31

**Not 19 Fastighetslån**

Fastighetslån	32 961 202	34 314 568
Avgår nästa års amortering	- 830 012	- 826 720
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>32 131 190</b>	<b>33 487 848</b>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,45%

Låneskuld som förfaller 5 år efter balansdagen 28 811 142

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,16	2011-05-10	8 926 200		8 926 200	
STADSHYPOTEK	4,70	2015-03-30		8 227 840	175 006	8 052 834
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,21	2014-04-11	12 559 528		430 000	12 129 528
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,51	2013-09-25	12 828 840		50 000	12 778 840
			<b>34 314 568</b>	<b>8 227 840</b>	<b>9 581 206</b>	<b>32 961 202</b>

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Avräkning LÅN	267 653	265 712
	<u>267 653</u>	<u>265 712</u>

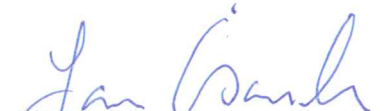
**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna drift- och underhållskostnader	88 641	46 832
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 347	22 272
Upplupna elkostnader	11 205	0
Upplupna kostnader för renhållning	3 413	0
Förutbetalda hyror och avgifter	267 683	264 417
	<u>388 289</u>	<u>333 521</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 2012 -03-20



Jan Åsander



Göran Axelsson



Ingemar Näsholm

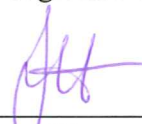


Rickard Abrahamsson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-03-30.



Helen Sundström Hetta  
e-godkänd revisor  
KPMG AB



Joakim Hansen  
Föreningens revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Umeåhus nr 33, org.nr 716463-8038

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

**Revisorernas ansvar**

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

**Uttalanden**

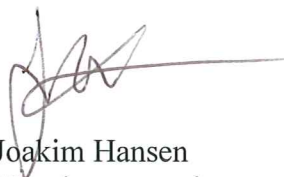
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2012-03-30

KPMG AB



Helen Sundström Hetta  
e-godkänd revisor



Joakim Hansen  
Föreningens revisor





# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## ANSVARSFÖRBINDELSER

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

## AVSKRIVNING

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

## BALANSRÄKNING

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

## BRÄNSLETILLÄGG

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

## EKONOMISK FÖRENING

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

## FOLKRÖRELSE

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## LIKVIDITET

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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 styrelsen för  
Riksbyggens Brf Umeåhus nr 33  
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](http://www.riksbyggen.se)