



**Riksbyggens Brf Umeåhus nr 33**  
**Org nr 716463-8038**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2012 - 31/12 2012**

*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

Onsdag den 17 april 2013 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 förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.  
.....
- t) Stämmans avslutande  
.....

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10

Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **UMEÅHUS NR 33** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2012-01-01 till 2012-12-31.

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har under året hållit **1** ordinarie stämma och **6** styrelsesammanträden.

### Styrelsen

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m</u>	<u>Utsedd av</u>
Jan Åsander, ordf	2013	Föreningen
Göran Axelsson, vice ordf	2012	”
Ingemar Näsholm, sekr	2013	”
Rickard Abrahamsson		Riksbyggen

### Suppleanter

Britt-Inger Saveman	2012	Föreningen
Christian Jacobson	2012	”
Adam Holmström	2013	”
Birgitta Carlsson		Riksbyggen

### Ordinarie revisorer

KPMG AB		Föreningen
Joakim Hansen		”

### Revisorssuppleant

David Lindholm		Föreningen
----------------	--	------------

### Valberedning

Joachim Lundgren, sammankallande		Föreningen
Peter Ekvall		”

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamoten Göran Axelsson samt suppleanten Britt-Inger Saveman. Christian Jacobson 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. Städningen av föreningens utrymmen går utanför den övriga fastighetsskötseln. Föreningen har anlitat ISS Sverige AB för städningen.

## 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 10 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.

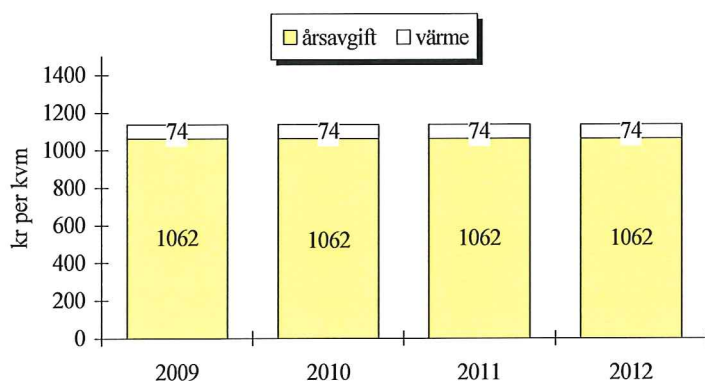
Föreningens avsättning för periodiskt underhåll är 254 000 kr. Budgeterad avsättning till underhållsfonden 2013 är 275 000 kr.

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

<b>Löpande underhåll</b> <b>102 550 kr</b>	De största posterna har varit reparation tvättmaskin 7,2 tkr, luftfilter 17,7 tkr, hissreparationer 17,6 tkr, reparation samt grävning vid motorvärmare 35,5 tkr, glasreparationer 10,4 tkr.
<b>Periodiskt underhåll</b> <b>63 623 kr</b>	Ventilationsrensning 16,6 tkr, hisserviceavtal och hissbesiktning 17,7 tkr, underhåll staket 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 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Av årsavgiften utgör värmeavgiften 74 kr per m<sup>2</sup>.

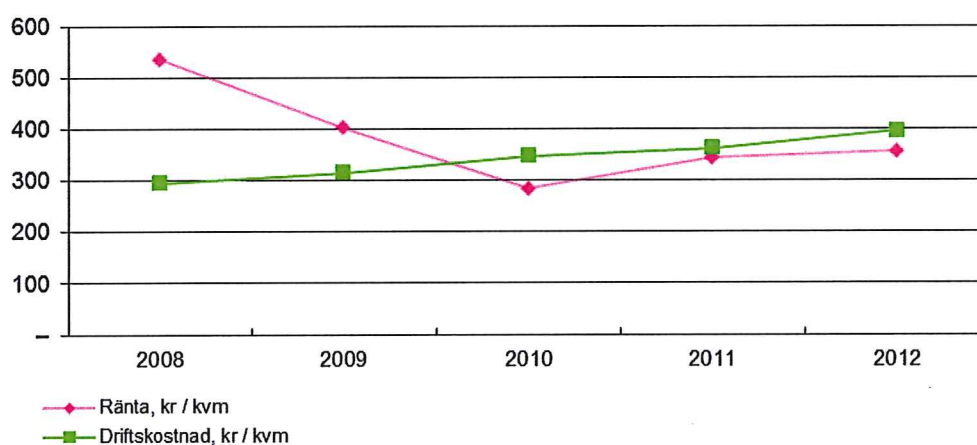


Diagrammet till vänster illustrerar förändringarna de fyra senaste verksamhetsåren. För det kommande verksamhetsåret, från 2013-01-01, är årsavgiften oförändrad

Årets resultat är sämre än året innan, men trots detta ett bra resultat. Resultatet har påverkats negativt framför allt av högre kostnad för snöröjning samt högre genomsnittsränta på lånen. Positivt har varit minskade kostnader för el (lägre förbrukning samt nedsäkkring) respektive värme (förra vintern var ovanligt mild).

## Nyckeltal

### Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2012

2011

BOA (kvm):

3 384,0

3 384,0

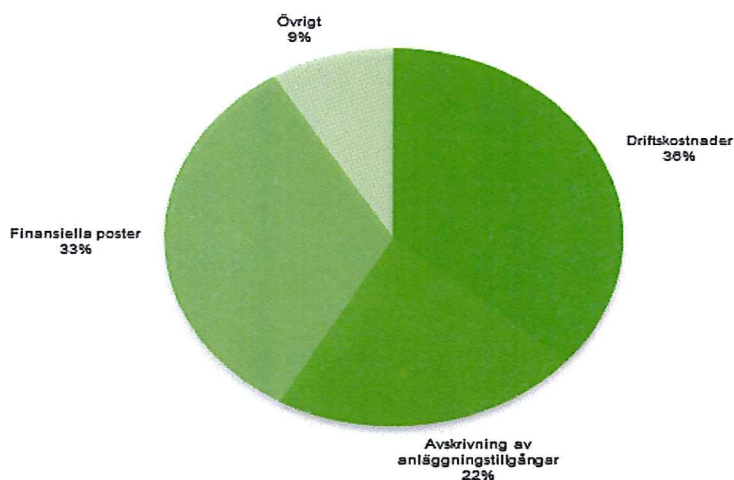
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning inkl EnergiRetur	106	99
Kabel-TV	20	20
IT-kostnader	19	19
Juridiska kostnader	1	0
Styrelsearvode	2	0
Revisionsarvode, externt	4	4
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-3
Städ	14	13
Bevakningskostnader	2	2
Snöröjning	52	19
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	36	33
El	30	35
Uppvärmning	85	93
Sophantering	<u>21</u>	<u>21</u>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>396</b>	<b>362</b>

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	4 044	4 032	4 032	3 970	3 804
Årets resultat	439	529	742	471	111
Resultat efter fondförändringar	249	396	574	263	28
Balansomslutning	37 497	37 911	38 758	39 005	39 635
Soliditet %	12%	11%	9%	7%	6%
Likviditet %	140%	119%	121%	112%	99%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	1 062	1 062	1 062	1 062	1 019
Bränsletillägg, kr / kvm	74	74	74	74	74
Driftskostnad, kr / kvm	396	362	347	315	295
Ränta, kr / kvm	356	343	283	402	535
Underhållsfond, kr / kvm	561	387	348	298	236
Lån, kr / kvm	9 495	9 740	10 140	10 532	10 850

## Vad ingår i månadsavgiften?

Föreningens redovisade kostnader 2012 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	637 483 kr
Årets resultat före fondförändring	438 905 kr
Fondavsättning enl plan	-254 000 kr
Årets uttag fond	63 623 kr
<hr/>	
Att disponera på stämman	886 012 kr

#### **Styrelsen föreslår**

att ovanstående belopp disponeras så att avsättning till underhållsfonden görs med 250 000 kr samt att resterande belopp 636 012 kr balanseras i ny räkning

# Resulträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 699 838	3 699 838
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 1 030	- 2 033
Bränsleavgifter	3	251 232	251 232
Övriga förvaltningsintäkter	4	93 723	82 527
		<u>4 043 763</u>	<u>4 031 564</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	5	- 102 550	- 98 296
Planerat underhåll	6	- 63 623	- 121 403
Fastighetsavgift/skatt		- 92 820	- 88 536
Driftskostnader	7	-1 340 416	-1 224 480
Övriga kostnader	8	- 16 792	- 17 229
Personalkostnader	9	- 27 824	- 34 790
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 796 801	- 788 912
		<u>-2 440 825</u>	<u>-2 373 646</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 602 938</b>	<b>1 657 917</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		500	500
Ränteintäkter och liknande poster	11	38 648	31 371
Räntekostnader och liknande poster	12	-1 203 181	-1 161 232
		<u>-1 164 033</u>	<u>-1 129 361</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>438 905</b>	<b>528 556</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>438 905</b>	<b>528 556</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 254 000	- 254 000
Ianspråktagande av underhållsfond		63 623	121 403
Förändring av underhållsfond		<u>- 190 377</u>	<u>- 132 597</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>248 528</b>	<b>395 959</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13	35 037 828	35 828 713
Inventarier, verktyg och installationer	14	53 244	0
		<u>35 091 072</u>	<u>35 828 713</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 096 072</b>	<b>35 833 713</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	94
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	70 910	69 343
		<u>70 910</u>	<u>69 437</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	1 600 000	1 750 000
<b>Kassa och bank</b>			
Avräkning med Swedbank		730 035	258 346
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 400 945</b>	<b>2 077 783</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 497 017</b>	<b>37 911 496</b>

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 693 996	1 693 996
Underhållsfond		1 899 232	1 308 855
		<u>3 593 228</u>	<u>3 002 851</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		637 483	641 524
Årets resultat		438 905	528 556
Avsättning till underhållsfond		- 254 000	- 254 000
Ianspråktagande av underhållsfond		63 623	121 403
		<u>886 012</u>	<u>1 037 484</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 479 240</b>	<b>4 040 335</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	19	31 301 178	32 131 190
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		830 012	830 012
Leverantörsskulder		33 839	60 193
Skatteskulder		87 773	84 778
Medlemmarnas reparationsfond		104 349	109 046
Övriga kortfristiga skulder	20	262 814	267 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	397 812	388 289
		<u>1 716 599</u>	<u>1 739 971</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>33 017 777</b>	<b>33 871 161</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 497 017</b>	<b>37 911 496</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		40 864 200	40 864 200
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## 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.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## 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**

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Progressiv	60
Installationer	Rak	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

**Not 1 Årsavgifter och hyror**

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>

**Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall**

Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 030	- 2 033
	<u>- 1 030</u>	<u>- 2 033</u>

**Not 3 Bränsleavgifter**

Värmeavgifter, bostäder	251 232	251 232
	<u>251 232</u>	<u>251 232</u>

**Not 4 Övriga förvaltningsintäkter**

IT-avgifter	81 600	81 600
Öresutjämning	- 16	- 8
Inkassointäkter	1 440	480
Övriga rörelseintäkter	57	0
Försäkringsersättningar	10 642	455
	<u>93 723</u>	<u>82 527</u>

2012-12-31 2011-12-31

**Not 5 Reparationer**

Material gemensamma utrymmen	2 396	0
Bostäder	0	5 673
Tvättstugor	7 337	1 351
Gemensamma utrymmen	288	788
Vatten/Avlopp	324	2 836
Ventilation	19 311	18 517
Elinstallationer	6 629	3 103
Hissar	17 605	21 123
Övriga installationer	1 702	0
Gårdar och grönanläggningar	0	21 315
Garage och parkeringsplatser	36 606	1 735
Vandalisering	10 352	21 855
	102 550	98 296

**Not 6 Planerat underhåll**

VA/Sanitet	2 108	27 300
Ventilation	16 625	25 075
Hissar	17 731	22 056
Huskroppar	0	29 625
Gårdar och grönanläggningar	8 000	0
Övrigt	19 159	17 347
	63 623	121 403

**Not 7 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	10 412	10 412
Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg	9 180	9 180
Arvode förvaltning	344 284	335 340
Arvode EnergiRetur	14 914	0
Kabel-TV	67 472	66 575
IT-kostnader	62 699	62 699
Juridiska kostnader	2 200	640
Styrelsearvode	5 639	1 326
Revisionsarvode, externt	12 568	12 568
Möteskostnader	0	133
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 600	- 8 700
Städ	47 391	45 250
Bevakningskostnader	5 406	5 182
Snöröjning	173 061	63 119
Takskottning	4 000	0
Förbrukningsmateriel / förbrukningsinventarier	1 036	2 288
Vatten	121 942	112 476
El	103 183	119 846
Uppvärmning	288 782	315 217
Sophantering	72 515	70 930
	1 340 416	1 224 480



2012-12-31 2011-12-31

**Not 8 Övriga kostnader**

Fritidsmedel	0	1 226
Porttelefon	4 168	4 225
Medlems- och föreningsavgifter	5 712	5 712
Konsultarvoden	1 163	0
Bankkostnader	360	565
Övriga externa kostnader	5 389	5 501
	<u>16 792</u>	<u>17 229</u>

**Not 9 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	19 117	25 435
Övriga kostnadsersättningar	1 200	0
Övriga arvoden (valberedningen)	1 000	1 000
Föreningsvald revisor	500	500
Summa	<u>21 817</u>	<u>26 935</u>
Sociala kostnader	6 007	7 855
	<u>27 824</u>	<u>34 790</u>

**Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	790 885	788 912
Installationer	5 916	0
	<u>796 801</u>	<u>788 912</u>

**Not 11 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	459	471
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	37 996	30 213
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	193	132
Övriga ränteintäkter	0	555
	<u>38 648</u>	<u>31 371</u>

**Not 12 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	1 202 974	1 161 232
Övriga räntekostnader	207	0
	<u>1 203 181</u>	<u>1 161 232</u>

**Not 13 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
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
	<u>41 739 148</u>	<u>41 739 148</u>
Summa anskaffningsvärden	41 739 148	41 739 148

2012-12-31 2011-12-31

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-5 847 687	-5 058 775
Markanläggningar	- 54 300	- 54 300
Markinventarier	- 8 448	- 8 448
	<u>-5 910 435</u>	<u>-5 121 523</u>

Årets avskrivning byggnader

- 790 885 - 788 912

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 701 320 -5 910 435

Restvärde enligt plan vid årets slut

35 037 828 35 828 713

Varav

Byggnader	33 937 828	34 728 713
Mark	1 100 000	1 100 000

Taxeringsvärden

bostäder

35 200 000 35 200 000

Totalt taxeringsvärde

35 200 000 35 200 000*varav byggnader*26 000 000 26 000 000**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

Årets anskaffningar

Installationer	59 160	0
	<u>59 160</u>	<u>0</u>

Summa anskaffningsvärden

59 160 0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar

Installationer	- 5 916	0
	<u>- 5 916</u>	<u>0</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 5 916 0

Restvärde enligt plan vid årets slut

53 244 0

Varav

Installationer	- 5 916	0
----------------	---------	---

**Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav**

Andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen

5 000	5 000
<u>5 000</u>	<u>5 000</u>

2012-12-31 2011-12-31

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda driftskostnader	0	299
Förutbetald renhållning	7 657	7 657
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 929	16 868
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 600	15 600
Periodiserade kostnader månadsrapporter	1 302	1 251
Övriga förutbetalda kostnader	3 290	4 487
Upplupna ränteintäkter	4 522	3 257
Förutbetalda försäkringspremier	21 610	19 924
	<u>70 910</u>	<u>69 343</u>

**Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen 1 600 000 1 750 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	2,00	2013-01-30
90 dagar	750 000	2,40	2013-02-01
90 dagar	750 000	2,40	2013-03-01

**Not 18 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Resultat
Vid årets början	1 693 996	1 308 855	1 037 484
Disposition enligt årsstämmobeslut		400 000	-400 000
Förändring av underhållsfond			- 190 377
Avsättning till underhållsfond		254 000	
Uttag ur underhållsfond		- 63 623	
Årets resultat			438 905
Vid årets slut	1 693 996	1 899 232	886 012

2012-12-31 2011-12-31

**Not 19 Fastighetslån**

Fastighetslån	32 131 190	32 961 202
Avgår nästa års amortering	- 830 012	- 830 012
Skuld vid årets slut	31 301 178	32 131 190

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,70%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,70%	2015-03-30	8 052 834		350 012	7 702 822
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,21%	2014-04-11	12 129 528		430 000	11 699 528
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,51%	2013-09-25	12 778 840		50 000	12 728 840
			<b>32 961 202</b>		<b>830 012</b>	<b>32 131 190</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 830 012 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 830 012 kr årligen.

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

Avräkning LÅN	262 814	267 653
	262 814	267 653

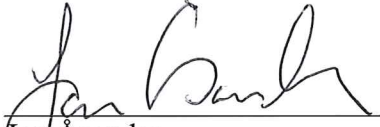
**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna drift- och underhållskostnader	117 245	88 641
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 159	17 347
Upplupna elkostnader	9 602	11 205
Upplupna kostnader för renhållning	3 413	3 413
Förutbetalda hyror och avgifter	248 393	267 683
	397 812	388 289

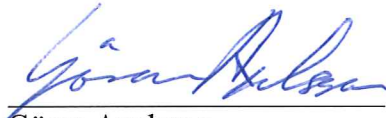
**RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING UMEÅHUS NR 33**

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

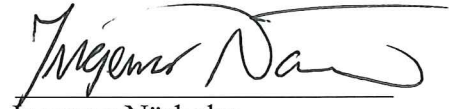
Umeå 2013 -02-26



Jan Åsander



Göran Axelsson



Ingemar Näsholm




Rickard Abrahamsson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-03-08.



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 2012-01-01 – 2012-12-31

#### *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 2012-12-31 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 2013-03-08

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 bostadsrätts-havarnas 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.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.



### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **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)