
Årsredovisning

RBF UMEÅHUS NR 33
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716463-8038

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din 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, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. 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 14 maj 2014 kl 18.00
Riksbyggens Kontor, V. Norrlandsgatan 11B, 1 tr

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- b) Val av ordförande vid stämman.
- c) Anmälan av ordförandes val av protokollförare.
- d) Fastställande av dagordning.
- e) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- f) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- h) Föredragning av revisionsberättelsen.
- i) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- j) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- k) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- l) Beslut om arvoden.
- m) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Val av revisor och suppleant.
- o) Val av valberedning.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Revision	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF UMEÅHUS NR 33
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jan Åsander	Ordförande	Stämman	2014
Göran Axelsson	Vice ordförande	Stämman	2015
Ingemar Näsholm	Sekreterare	Stämman	2014
Rickard Abrahamsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Adam Holmström		Stämman	2014
Britt-Inger Saveman		Stämman	2015
Martina Sandström		Stämman	2015
Birgitta Carlsson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Jan Åsander, Ingemar Näsholm samt suppleanten Adam Holmström. Mandatperioden i styrelsen är 2 år. Övriga förtroendevalda väljs nya varje år.

Festkommité

Martina Sandström		Stämman	2014
Joakim Lundgren		Stämman	2014
Magnus Brännström		Stämman	2014

Trädgårdsgrupp

Britt-Inger Saveman		Stämman	2014
Ingemar Näsholm		Stämman	2014
Martina Sandström		Stämman	2014

Ordinarie revisorer

Joakim Hansen	Revisor	Stämman	2014
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2014

Revisorssuppleanter

Johannes Nylund		Stämman	2014
-----------------	--	---------	------

Valberedning

Joachim Lundgren	Valberedning	Stämman	2014
Peter Ekvall	Valberedning	Stämman	2014

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kruthornet 11, Umeå Kommun. I kvarteret har under 1993 uppförts 3 flerfamiljshus.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	Totalt	
5	29	34	68	Antal
193	1 407	1 785	3 384	Yta i kvm

Dessutom tillkommer:

P-platser	
42	

Årets taxeringsvärde	37 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 200 000 kr

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

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel. Städningen av föreningens utrymmen går utanför den övriga fastighetsskötseln. Föreningen har anlitat ISS Sverige AB för städningen.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

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

Föreningen har under verksamhetsåret löpande underhåll för 90 tkr och planerat underhåll för 171 tkr. Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen. Största posterna för löpande underhåll (reparationer) har varit vattenskada 20 tkr, reparationer tvättmaskiner 11 tkr, spolning avlopp och brunnsbyte 9 tkr, filterbyte 14 tkr, röklucka 9 tkr samt reparation trasigt cykelställ 8 tkr. Största posterna för planerat underhåll har varit byte av 3 tvättmaskiner 112 tkr, hisserviceavtal och hissbesiktning 19 tkr samt underhåll markytor på p-plats 19 tkr.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 975 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 264 tkr/år enligt underhållsplan. Där är de största posterna fasader 636 tkr år 2018 och byte belysning 1507 tkr år 2023. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 275 tkr. I budget för 2014 så har styrelsen avsatt 400 tkr för att närma sig den högre avsättningen på 789 tkr/år som baseras på underhållsplan för 30 år.

Föreningen planerar för kommande verksamhetsår byta ut resterande 3 tvättmaskiner samt genomföra en OVK besiktning av ventilationen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 april 2013. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

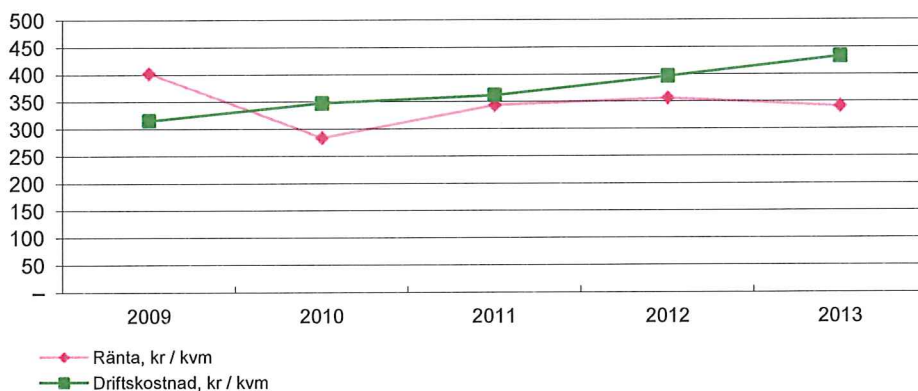
Ekonomi

2014-01-01 höjdes årsavgiften med 2% och hade före det senast höjts 2009. I årsavgiften för bostäder har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits 1136 kr/kvm lägenhetsyta. Av årsavgiften utgör värmeavgiften 74 kr/kvm.

Årets resultat är lite lägre än föregående år (men fortfarande ett bra resultat) främst p.g.a. högre driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för vatten (högre pris september 2012), uppvärmning (avstämning från 2012 då det var kallare), systematiskt brandskyddsarbete (större engångskostnad) samt kostnader för energiretur. Positivt så har kostnaden för el och snöröjning (snöfattig vinter) sjunkit. Dessutom har räntekostnaderna minskat jämfört med föregående år, p.g.a. omsatt lån 2013-09-25 med lägre ränta samt rätt så stora amorteringar under året, vilket också bidragit till sänkta räntekostnader.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 032	4 044	4 032	4 032	3 970
Årets resultat	263	439	529	742	471
Resultat efter fondförändringar	159	249	396	574	263
Balansomslutning	36 884	37 497	37 911	38 758	39 005
Soliditet %	13%	12%	11%	9%	7%
Likviditet %	155%	140%	119%	121%	112%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	1 062	1 062	1 062	1 062	1 062
Bränsletillägg, kr / kvm	74	74	74	74	74
Driftskostnad, kr / kvm	433	396	362	347	315
Ränta, kr / kvm	341	356	343	283	402
Underhållsfond, kr / kvm	666	561	387	348	298
Lån, kr / kvm	9 250	9 495	9 740	10 140	10 532

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	636 012
Årets resultat före fondförändring	262 902
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-275 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>170 995</u>
Summa överskott	794 909

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>200 000</u>
Att balansera i ny räkning	594 909

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 699 838	3 699 838
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 1 353	- 1 030
Bränsleavgifter	3	251 232	251 232
Övriga förvaltningsintäkter	4	82 092	93 723
		<u>4 031 808</u>	<u>4 043 763</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 89 737	- 102 550
Planerat underhåll	6	- 170 995	- 63 623
Fastighetsavgift/skatt		- 82 280	- 92 820
Driftkostnader	7	-1 464 471	-1 340 416
Övriga kostnader	8	- 18 383	- 16 792
Personalkostnader	9	- 31 380	- 27 824
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 798 778	- 796 801
		<u>-2 656 023</u>	<u>-2 440 825</u>
Rörelseresultat		1 375 785	1 602 938
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		410	500
Ränteintäkter och liknande poster	11	39 667	38 648
Räntekostnader och liknande poster	12	-1 152 960	-1 203 181
		<u>-1 112 883</u>	<u>-1 164 033</u>
Resultat efter finansiella poster		262 902	438 905
Årets resultat		262 902	438 905
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 275 000	- 254 000
Ianspråktagande av underhållsfond		170 995	63 623
Resultat efter fondförändring		158 897	248 528

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	34 244 966	35 037 828
Inventarier, verktyg och installationer	14	47 328	53 244
		<u>34 292 294</u>	<u>35 091 072</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		34 297 294	35 096 072
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 023	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	72 981	70 910
		<u>78 004</u>	<u>70 910</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	2 200 000	1 600 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		309 183	730 035
Summa omsättningstillgångar		2 587 187	2 400 945
SUMMA TILLGÅNGAR		36 884 481	37 497 017

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 693 996	1 693 996
Underhållsfond		2 253 237	1 899 232
		<u>3 947 233</u>	<u>3 593 228</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		–	- 190 377
Balanserat resultat		636 012	827 860
Årets resultat		262 902	438 905
Avsättning till underhållsfond		- 275 000	- 254 000
Ianspråktagande av underhållsfond		170 995	63 623
		<u>794 909</u>	<u>886 012</u>
Summa eget kapital		4 742 142	4 479 240
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	30 471 173	31 301 177
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	830 004	830 011
Leverantörsskulder		55 922	33 839
Fastighetsskatt		79 980	87 773
Medlemmarnas reparationsfonder		102 029	104 349
Övriga kortfristiga skulder	20	227 754	262 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	375 478	397 812
		<u>1 671 167</u>	<u>1 716 598</u>
Summa skulder		32 142 340	33 017 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 884 481	37 497 015
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		40 864 000	40 864 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och

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 beskattning med 22 procent.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 det 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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	60	2054
Installationer	Rak	10	-

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

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	- 1 353	- 1 030
	<u>- 1 353</u>	<u>- 1 030</u>

Not 3 Bränsleavgifter

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

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	81 600	81 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 9	- 16
Inkassointäkter	500	1 440
Övriga rörelseintäkter	-	57
Försäkringsersättningar	-	10 642
	<u>82 092</u>	<u>93 723</u>

Not 5 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	4 989	2 396
Bostäder	1 017	-
Vattenskador	20 051	-
Tvättstugor	11 538	7 337
Gemensamma utrymmen	1 738	288
Vatten/Avlopp	8 830	324
Ventilation	14 247	19 311
Elinstallationer	1 597	6 629
Hissar	3 431	17 605
Låssystem	105	1 702
Huskropp	9 691	-
Garage och parkeringsplatser	676	36 606
Övrigt	8 843	-
Vandalisering	2 984	10 352
	<u>89 737</u>	<u>102 550</u>

Not 6 Planerat underhåll

Tvättstugor	112 176	–
VA/Sanitet	–	2 108
Ventilation	–	16 625
Hissar	18 625	17 731
Gårdar och grönanläggningar	21 576	8 000
Övrigt	18 618	19 159
	<u>170 995</u>	<u>63 623</u>

Not 7 Driftkostnader

Företagsförsäkring	11 070	10 744
Övriga försäkringskostnader	10 540	9 180
Energiretur	53 032	16 077
Förvaltningsarvode	353 144	343 121
Kabel-TV	67 720	67 472
IT-kostnader	62 400	62 699
Juridiska kostnader	1 050	2 200
Styrelsearvode, Riksbyggen	4 634	5 639
Arvode, yrkesrevisorer	12 945	12 568
Möteskostnader	138	–
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 300	- 6 600
Systematiskt brandskyddsarbete	59 521	–
Städning gemensamma utrymmen	50 974	47 391
Bevakningskostnader	7 420	5 406
Snö- och halkbekämpning	162 402	177 061
Förbrukningsmateriel	5 556	1 036
Vatten	136 087	121 942
El	84 990	103 183
Uppvärmning	304 305	288 782
Sophantering och återvinning	81 844	72 515
	<u>1 464 471</u>	<u>1 340 416</u>

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	514	–
Telefon och porto	4 095	4 168
Medlems- och föreningsavgifter	5 712	5 712
Konsultarvoden	1 675	1 163
Bankkostnader	1 065	360
Övriga externa kostnader	5 322	5 389
	<u>18 383</u>	<u>16 792</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	17 871	19 117
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 000	1 000
Övriga kostnadsersättningar	600	1 200
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	6 500	–
Summa	<u>26 471</u>	<u>21 817</u>
Sociala kostnader	4 909	6 007
	<u>31 380</u>	<u>27 824</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	792 862	790 885
Installationer	5 916	5 916
	<u>798 778</u>	<u>796 801</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	379	459
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	39 215	37 996
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	193
Övriga ränteintäkter	73	–
	<u>39 667</u>	<u>38 648</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 152 936	1 202 974
Övriga räntekostnader	24	207
	<u>1 152 960</u>	<u>1 203 181</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
Summa anskaffningsvärden	<u>41 739 148</u>	<u>41 739 148</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 638 572	-5 847 687
Markanläggningar	- 54 300	- 54 300
Markinventarier	- 8 448	- 8 448
	<u>-6 701 320</u>	<u>-5 910 435</u>

Årets avskrivning byggnader	<u>- 792 862</u>	<u>- 790 885</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-7 494 182</u>	<u>-6 701 320</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>34 244 966</u>	<u>35 037 828</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	33 144 966	33 937 828
Mark	1 100 000	1 100 000

Taxeringsvärden

bostäder	<u>37 200 000</u>	<u>35 200 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>37 200 000</u>	<u>35 200 000</u>
varav byggnader	28 000 000	26 000 000

2013-12-31 2012-12-31

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början	59 160	59 160
Summa anskaffningsvärden	59 160	59 160
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 5 916	–
	- 5 916	–
Årets avskrivningar		
Installationer	- 5 916	- 5 916
	- 5 916	- 5 916
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 11 832	- 5 916
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 328	53 244
Varav		
Installationer	47 328	53 244

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen	5 000	5 000
	5 000	5 000

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 330	4 522
Förutbetalda försäkringspremier	23 531	21 610
Förutbetald vattenavgift	2 985	–
Förutbetald renhållning	7 657	7 657
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 576	16 929
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 600	15 600
Övriga förutbetalda kostnader	–	3 290
Övriga periodiserade kostnader	1 302	1 302
	72 981	70 910

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 200 000	1 600 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	1,30	2014-01-30
90 dagar	600 000	1,95	2014-02-01
90 dagar	1 400 000	2,00	2014-03-02

2013-12-31 2012-12-31

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
		Underhållsfond	Resultat
	Insatser och upplåtelseavgifter		
Vid årets början	1 693 996	1 899 232	886 012
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		250 000	- 250 000
Disposition enl. årsstämmobeslut			
Avsättning till underhållsfond		275 000	- 275 000
Ianspråktagande av underhållsfond		- 170 995	170 995
Nya insatser och upplåtelseavgifter		–	
Årets resultat			262 902
Vid årets slut	1 693 996	2 253 237	794 909

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	31 301 177	32 131 188
Avgår nästa års amortering	- 830 004	- 830 011
Skuld vid årets slut	30 471 173	31 301 177

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,64%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,00%	2013-09-25	12 728 840		12 728 840	
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,21%	2014-04-11	11 699 528		430 000	11 269 528
STADSHYPOTEK	4,70%	2015-03-30	7 702 822		350 012	7 352 810
STADSHYPOTEK AB	2,90%	2016-09-30		12 691 340	12 501	12 678 839
			32 131 190	12 691 340	13 521 353	31 301 177

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 830 004 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

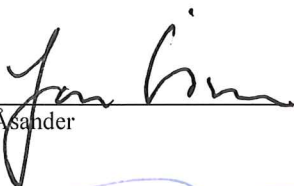
Avräkning LÅN	227 754	262 814
	227 754	262 814

2013-12-31 2012-12-31

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	16 878	117 245
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 618	19 159
Upplupna elkostnader	8 214	9 602
Upplupna vattenavgifter	2 985	–
Upplupna kostnader för renhållning	3 413	3 413
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 481	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	307 889	248 393
	<u>375 478</u>	<u>397 812</u>


Umeå 2014-03-19



Jan Åsander



Göran Axelsson



Ingemar Näsholm



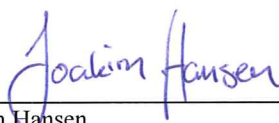
Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014- *04-23*

KPMG AB



Helen Sundström Hetta
Auktoriserad revisor



Joakim Hansen
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Umeåhus 33, org nr 716463-8083

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

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 revisionsssed 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 2013-12-31 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 revisionsssed 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.

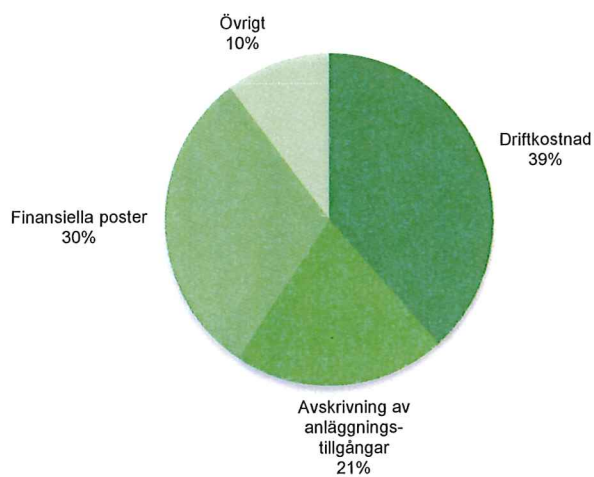
Umeå 2014- 04-23

Helen Sundström-Hetta
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Joakim Hansen
Föreningens revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	89 737	102 550
Planerat underhåll	170 995	63 623
Fastighetsavgift/skatt	82 280	92 820
Driftkostnader	1 464 471	1 340 416
Övriga kostnader	18 383	16 792
Personalkostnader	31 380	27 824
Avskrivning av anläggningstillgångar	798 778	796 801
Finansiella poster	1 152 960	1 203 181
Summa kostnader	3 808 983	3 644 006



Nyckeltalsanalys för driftkostnader 2013 2012

BOA (kvm):	3384	3384
	Kr / kvm	Kr / kvm
Företagsförsäkring	3	3
Övriga försäkringskostnader	3	3
Förvaltningsarvode	104	101
Kabel-TV	20	20
IT-kostnader	18	19
Juridiska kostnader	0	1
Styrelsearvode, Riksbyggen	1	2
Arvode, yrkesrevisorer	4	4
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Systematiskt brandskyddsarbete	18	0
Städning gemensamma utrymmen	15	14
Bevakningskostnader	2	2
Snö- och halkbekämpning	48	52
Förbrukningsmateriel	2	0
Vatten	40	36
El	25	30
Uppvärmning	90	85
Sophantering och återvinning	24	21
Summa driftkostnader	433	396

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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havaren 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 bostadsrätts-havaren 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.

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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

RBF UMEÅHUS NR 33

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF UMEÅHUS NR 33 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet