
Årsredovisning

RBF UMEÅHUS NR 33
1/1 2014 - 31/12 2014
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, 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 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 folkörelseföretag 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, fastighetsservice 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

Måndag den 18 maj 2015 kl 18.00
Riksbyggens Kontor, V. Norrlandsgatan 11B, 1 tr

- a) Stämmans öppnande.....
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av ordförande vid stämman
- d) Anmälan av ordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person jämte ordförande som justerar 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) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 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 revisor och revisorsuppleant
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- 1) Stadgeändring - enligt uppsatt förslag i trapphusen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kruthornet 11 i Umeå kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 68 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Hissjövägen 32-40 i Umeå.

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

Total tomtarea:	4 230 m ²
Total bostadsarea:	3 384 m ²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 1084 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

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

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 73 tkr och planerat underhåll för 333 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets reparationer" och "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2014 och visar på ett underhållsbehov på 5150 tkr för det närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 268 tkr/år för de närmaste 10 åren. Det största posterna är fasadrenovering 636 tkr år 2018 och byte ytterbelysning 1521 tkr år 2023. Avsättning för verksamhetsåret 2014 har skett med 400 tkr. I budget för 2015 så har styrelsen avsatt 500 tkr för att närma sig den högre avsättningen på 825 tkr/år som baseras på underhållsplan för 30 år. Totalt är det avsatt 2 520 tkr till kommande underhåll år 2014.

Föreningen planerar för kommande verksamhetsår byta golv i gemensamma utrymmen och måla trapphusen. Finns även planer på att bygga ett cykelbod.

Årets reparationer	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen (tvättstuga, småjobb)	13
Vattenskador (badrum HV32)	12
Ventilation (filter, spjäll)	15
El (eluttag)	1
Hissar (nödsignal, oscillator, spärrdon)	19
Låssystem (låskista ytterdörr)	6
Markytor (nedklippning buskar)	2
P-plats/ Carport (motorvärmare)	4
Summa	72

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen (2 tvättmaskiner)	98
Installationer (armaturer, nedsäkkring, kodlås, hiss)	117
Huskropp utvändigt (brädor carport, målning, gavellister)	84
Övriga utgifter	34
Summa	333

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hisservice
Kone AB	Hissbesiktning
Canal Digital AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter	Utsedd av	
Jan Åsander	Ordförande	2016
Martina Sandström	Vice ordförande	2015
Ingemar Näsholm	Sekreterare	2016
Rickard Abrahamsson	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter		
Adam Holmström	Stämman	2016
Britt-Inger Saveman	Stämman	2015
Göran Axelsson	Stämman	2015
Viveka Lundin	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Joel Lindegren	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Joakim Hansen		Stämman
---------------	--	---------

Valberedning

Martina Sandström	Valberedning	Stämman
Matilda Tapani	Valberedning	Stämman

Studieorganisatör

Martina Sandström	Studieorganisatör	Styrelsen
-------------------	-------------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat är mycket bättre än föregående år p.g.a. lägre driftskostnader och lägre avskrivning byggnad samt lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på systematiskt brandskyddsarbete var en större engångskostnad i fjol samt kostnader för snöröjningen minskat markant. Att snöröjningen minskat beror till viss del på att det var dubbeldebiterat i fjol som krediterats i år. Dessutom har räntekostnaderna minskat jämfört med föregående år p.g.a. omsatta lån 2013-09-25 och 2014-04-11 med mycket lägre ränta samt rätt så stora amorteringar under året, vilket också bidragit till sänkta räntekostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats det genererats mer kapital pga lägre räntor på omsatta lån.

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 568 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1313 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 maj 2014. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

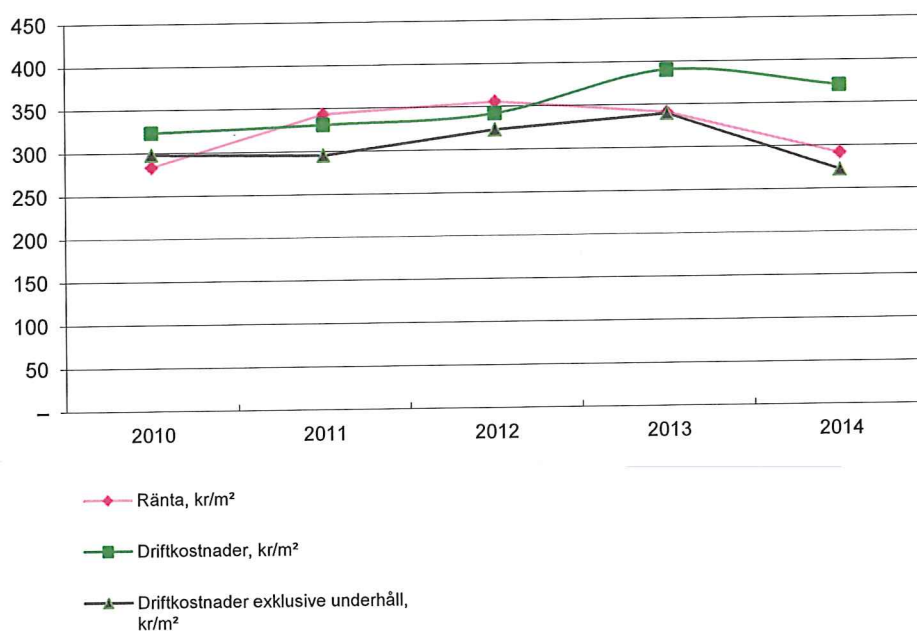
Medlemsinformation

Överlåtelse

Baserat på kontraktdatum har under året 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	4 105	4 032	4 044	4 032	4 032
Årets resultat	745	263	439	529	742
Resultat före avskrivningar	1 313	1 062	1 236	1 317	1 530
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	913	787	982	1 063	1 276
Avsättning till underhållsfond kr/m²	118	81	75	75	75
Balansomslutning	36 438	36 884	37 497	37 911	38 758
Kassaflöde, indirekt metod	126	179	322	91	34 797
Soliditet	15%	13%	12%	11%	9%
Likviditet	180%	155%	140%	119%	121%
Avgifts- och hyresbortfall	0,01%	0,04%	0,03%	0,05%	0,02%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	1 083	1 062	1 062	1 062	1 062
Bränsletillägg, kr/m²	74	74	74	74	74
Driftkostnader, kr/m²	371	390	342	331	323
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	272	340	323	295	298
Ränta, kr/m²	292	341	356	343	283
Underhållsfond, kr/m²	745	666	561	387	348
Lån, kr/m²	8 967	9 250	9 495	9 740	10 140

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	594 909
Årets resultat före fondförändring	744 820
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>332 704</u>
Summa överskott	1 272 432

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>200 000</u>
Att balansera i ny räkning	1 072 432

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 771 199	3 698 485
Övriga rörelseintäkter	2	333 935	333 323
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 105 135	4 031 808
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 253 950	-1 320 140
Fastighetsadministration	4	- 540 018	- 505 726
Personalkostnader	5	- 41 834	- 31 380
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 567 695	- 798 778
Summa rörelsekostnader		-2 403 497	-2 656 023
Rörelseresultat		1 701 638	1 375 785
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	460	410
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	29 502	39 667
Räntekostnader och liknande poster	9	- 986 781	-1 152 960
Summa finansiella poster		- 956 819	-1 112 883
Resultat efter finansiella poster		744 820	262 902
Årets resultat		744 820	262 902

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	33 683 187	34 244 966
Inventarier, verktyg och installationer	11	41 412	47 328
Summa materiella anläggningstillgångar		33 724 599	34 292 294
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		33 729 599	34 297 294
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	5 162	5 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	68 271	72 981
Summa kortfristiga fordringar		73 433	78 004
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	2 000 000	2 200 000
Summa kortfristiga placeringar		2 000 000	2 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	635 006	309 183
Summa kassa och bank		635 006	309 183
Summa omsättningstillgångar		2 708 439	2 587 187
SUMMA TILLGÅNGAR		36 438 038	36 884 481

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 693 996	1 693 996
Fond för yttre underhåll		2 520 533	2 253 237
Summa bundet eget kapital		<u>4 214 529</u>	<u>3 947 233</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		527 613	532 007
Årets resultat		744 820	262 902
Summa fritt eget kapital		<u>1 272 432</u>	<u>794 909</u>
Summa eget kapital		<u>5 486 961</u>	<u>4 742 142</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	18	29 443 663	30 471 173
Summa långfristiga skulder		<u>29 443 663</u>	<u>30 471 173</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	900 004	830 004
Leverantörsskulder	19	34 424	55 922
Skatteskulder	20	78 961	79 980
Övriga kortfristiga skulder	21	167 972	329 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	326 052	375 478
Summa kortfristiga skulder		<u>1 507 414</u>	<u>1 671 167</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 438 038</u>	<u>36 884 481</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		40 864 000	40 864 000
Summa ställda säkerheter		<u>40 864 000</u>	<u>40 864 000</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga
Summa ansvarförbindelser		0	0

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	744 820	262 902
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	567 695	798 778
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	<u>1 312 515</u>	<u>1 061 680</u>
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>1 312 515</u>	<u>1 061 680</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	4 571	-7 094
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-233 753	-45 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 083 333</u>	<u>1 009 161</u>
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-957 510	-830 013
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-957 510</u>	<u>-830 013</u>
Årets kassaflöde	125 823	179 148
Likvida medel vid årets början	<u>2 509 183</u>	<u>2 330 035</u>
Likvida medel vid årets slut (se Not 15 och Not 16)	2 635 006	2 509 183
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	80	2072
Inventarier	Linjär	10	2016

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 664 899	3 593 038
Hyror, p-platser	106 800	106 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 500	- 1 353
	<u>3 771 199</u>	<u>3 698 485</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	251 232	251 232
IT-avgifter	81 600	81 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	34	- 9
Inkassointäkter	1 070	500
	<u>333 935</u>	<u>333 323</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	72 610	89 737
Underhåll	332 704	170 995
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	82 756	82 280
Försäkringspremier	11 291	11 070
Övriga försäkringskostnader	12 240	10 540
Kabel- och digital-TV	67 176	67 720
Återbäring från Riksbyggen	- 5 000	- 5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	16 000	59 521
Städning gemensamma utrymmen	51 119	50 974
Bevakningskostnader	6 184	7 420
Snö- och halkbekämpning	31 204	162 402
Förbrukningsmateriel	999	5 556
Vatten	128 668	136 087
El	81 406	84 990
Uppvärmning	291 729	304 305
Sophantering och återvinning	72 864	81 844
	<u>1 253 950</u>	<u>1 320 140</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Fritidsmedel	-	514
Förvaltningsarvode	439 912	406 176
IT-kostnader	62 400	62 400
Juridiska kostnader	1 338	1 050
Styrelsearvode	7 933	4 634
Arvode, yrkesrevisor	12 568	12 945
Möteskostnader	596	138
Representation	2 056	-

	2014-12-31	2013-12-31
Telefon och porto	99	4 095
Medlems- och föreningsavgifter	5 712	5 712
Konsultarvoden	813	1 675
Bankkostnader	305	1 065
Övriga externa kostnader	6 287	5 322
	<u>540 018</u>	<u>505 726</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	5 500	5 500
Sammanträdesarvoden	25 280	12 371
Arvode till valberedningen	1 000	1 000
Övriga kostnadsersättningar	600	600
Föreningsvald revisor	500	500
Utbildning, förtroendevalda	–	6 500
Summa	<u>32 880</u>	<u>26 471</u>
Sociala kostnader	8 954	4 909
	<u>41 834</u>	<u>31 380</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	561 779	792 862
Installationer	5 916	5 916
	<u>567 695</u>	<u>798 778</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	460	410
	<u>460</u>	<u>410</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	373	379
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	28 848	39 215
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	281	–
Övriga ränteintäkter	–	73
	<u>29 502</u>	<u>39 667</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	986 756	1 152 936
Övriga räntekostnader	25	24
	<u>986 781</u>	<u>1 152 960</u>

Not 10 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>
Årets anskaffningar	–	–
	<u>41 739 148</u>	<u>41 739 148</u>

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 431 434	-6 638 572
Markanläggningar	- 54 300	- 54 300
Markinventarier	- 8 448	- 8 448
	<u>-7 494 182</u>	<u>-6 701 320</u>
Årets avskrivning byggnader	- 561 779	- 792 862
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-8 055 961</u>	<u>-7 494 182</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>33 683 187</u>	<u>34 244 966</u>
Varav		
Byggnader	32 583 187	33 144 966
Mark	1 100 000	1 100 000
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>37 200 000</u>	<u>37 200 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>37 200 000</u>	<u>37 200 000</u>
varav byggnader	28 000 000	28 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	59 160	59 160
	<u>59 160</u>	<u>59 160</u>
Årets anskaffningar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>59 160</u>	<u>59 160</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 11 832	- 5 916
	<u>- 11 832</u>	<u>- 5 916</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 5 916	- 5 916
	<u>- 5 916</u>	<u>- 5 916</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 17 748</u>	<u>- 11 832</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>41 412</u>	<u>47 328</u>
Varav		
Installationer	41 412	47 328

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
	5 000	5 000

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	<u>5 162</u>	<u>5 023</u>
	5 162	5 023

2014-12-31 2013-12-31

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 375	4 330
Förutbetalda försäkringspremier	25 232	23 531
Förutbetald vattenavgift	–	2 985
Förutbetald renhållning	8 039	7 657
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 012	17 576
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 600	15 600
Övriga periodiserade kostnader	1 013	1 302
	<u>68 271</u>	<u>72 981</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 000 000	2 200 000				
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	1 000 000	1,05	2015-02-02		
	90 dagar	1 000 000	0,75	2015-03-02		
					<u>2 000 000</u>	<u>2 200 000</u>

Not 16 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	635 006	309 183
	<u>635 006</u>	<u>309 183</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	1 693 996	2 253 237	532 007	262 902
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			200 000	- 200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				262 902	- 262 902
Avsättning till underhållsfond			400 000	- 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 332 704	332 704	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–			
Årets resultat					744 820
Vid årets slut	–	1 693 996	2 520 533	527 613	744 820

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	30 343 667	31 301 177
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 900 004	- 830 004
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>29 443 663</u>	<u>30 471 173</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,20%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,29%	2017-04-30		11 269 528	200 000	10 962 028
STADSHYPOTEK AB	2,90%	2016-09-30	12 678 839		50 004	12 628 835
STADSHYPOTEK AB	4,70%	2015-03-30	7 352 810		600 006	6 752 804
SWEDBANK HYPOTEK	3,21%	2014-04-11	11 269 528		11 269 528	
			<u>31 301 177</u>	<u>11 269 528</u>	<u>12 119 538</u>	<u>30 343 667</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 004 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 600 016 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 25 843 647 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2014-12-31 2013-12-31

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	34 424	55 922
	<u>34 424</u>	<u>55 922</u>

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	78 961	79 980
	<u>78 961</u>	<u>79 980</u>

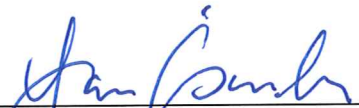
Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	99 686	102 029
Avräkning lån	68 286	227 754
	<u>167 972</u>	<u>329 783</u>


Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	17 268	16 878
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 183	18 618
Upplupna elkostnader	7 068	8 214
Upplupna vattenavgifter	-	2 985
Upplupna kostnader för renhållning	3 413	3 413
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 517	17 481
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	257 603	307 889
	<u>326 052</u>	<u>375 478</u>

Umeå 2015-03-16



Jan Åsander



Martina Sandström


Ingemar Näsholm


Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015-04-28


Nicklas Hermansson, KPMG AB
Auktoriserad revisor


Joel Lindegren
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Umeåhus 33 för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 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 RBF Umeåhus 33:s finansiella ställning per den 31 december 2014 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Umeåhus 33 för år 2014.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns 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 Bostadsrättslagen.

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 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 2015-04-28

KPMG AB



Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor



Joel Lindegren
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 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 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 tillgodo-havanden. 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 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, fastighetsservice 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

