
Årsredovisning

RBF UMEÅHUS NR 33
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716463-8038

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



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdag den 25 maj 2016 kl 18.00
Riksbyggens Kontor, V. Norrlandsgatan 11B, källarplan

- 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 - andra beslutet - enligt komplett uppsatt förslag i trapphusen samt vår hemsidan www.umehus33.se
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF UMEÅHUS NR 33
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

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:

Carport	P-platser (mv)	P-platser (utan mv)
9	29	4

Total tomtarea: 4 230 m²
Total bostadsarea: 3 384 m²

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.

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

m

Efter den senaste stämman 2015-05-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jan Åsander	Ordförande	Stämman	2016
Martina Sandström	Vice ordförande	Stämman	2017
Ingemar Näsholm	Sekreterare	Stämman	2016
Rickard Abrahamsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Adam Holmström		Stämman	2016
Britt-Inger Saveman		Stämman	2017
Göran Axelsson		Stämman	2017
Viveka Lundin		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Joel Lindegren	Revisor	Stämman	2016
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016

Revisorssuppleanter

Michael Andersson		Stämman	2016
-------------------	--	---------	------

Valberedning

Martina Sandström	Valberedning	Stämman	2016
Matilda Tapani	Valberedning	Stämman	2016

Studieorganisatör

Martina Sandström	Studieorganisatör	Styrelsen	2016
-------------------	-------------------	-----------	------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 1084 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 97 tkr och planerat underhåll för 362 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2015 och visar på årlig genomsnittlig kostnad på 169 tkr/år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret 2015 har skett med 500 tkr. I budget för 2016 så har styrelsen avsatt 800 tkr för att närma sig den högre avsättningen på 877 tkr/år som baseras på underhållsplan för 30 år. Totalt är det avsatt 2 858 tkr till kommande underhåll år 2016 och framåt.



Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare (större) utfört underhåll	Belopp tkr	År
Gemensamma utrymmen (tvättstuga, småjobb)	13	2014
Vattenskador (badrum HV32)	12	2014
Ventilation (filter, spjäll)	15	2014
Hissar (nödsignal, oscillator, spärrdon)	19	2014
Summa	59	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer (OVK, belysning, hiss)	116
Huskropp utvändigt (vindskivor)	8
Markytor (utemiljö)	200
Övriga utgifter	37
Summa	362

Nytt cykelhus samt omkrinliggande markytor kommer färdigställas under 2016.

Årets resultat är bättre än föregående år främst pga lägre räntekostnader.

Räntekostnaderna har minskat pga omsatta lån med lägre ränta samt extra amortering. Att snöröjningen ökat beror till viss del på att det var dubbeldebiterat 2013 som krediterats i 2014. Att kostnaden för fjärrvärme minskat beror på att det var en mild vinter fram till i december.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 180% till 177%.

I resultatet ingår avskrivningar med 568 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 444 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

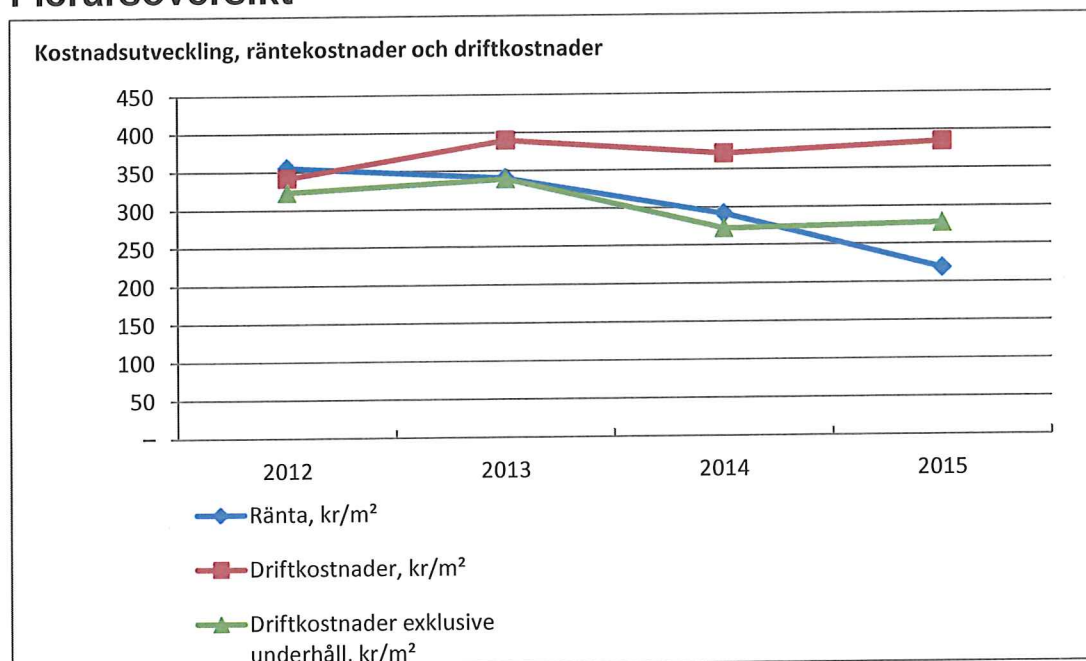
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Baserat på kontraktdatum har under året 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st).

MW

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 771	3 771	3 698	3 699
Resultat efter finansiella poster	877	745	263	439
Årets resultat	877	745	263	439
Resultat före avskrivningar	1 444	1 313	1 062	1 236
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	944	913	787	982
Avsättning till underhållsfond kr/m²	148	118	81	75
Balansomslutning	36 339	36 438	36 884	37 497
Kassaflöde, indirekt metod	169	126	179	322
Soliditet	18%	15%	13%	12%
Likviditet	177%	180%	155%	140%
Avgifts- och hyresbortfall	0,02%	0,01%	0,04%	0,03%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	1 083	1 083	1 062	1 062
Bränsletillägg, kr/m²	74	74	74	74
Driftkostnader, kr/m²	385	371	390	342
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	278	272	340	323
Ränta, kr/m²	218	292	341	356
Underhållsfond, kr/m²	845	745	666	561
Lån, kr/m²	8 642	8 967	9 250	9 495
Skuldkvot	7,12	7,39	7,76	7,95

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 lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund. *mw*

Resultatdisposition


Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 072 432
Årets resultat före fondförändring	876 517
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>361 820</u>
Summa överskott	1 810 769

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>400 000</u>
--------------------------------------	----------------

Att balansera i ny räkning	1 410 769
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 770 893	3 771 199
Övriga rörelseintäkter	2	334 125	333 935
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>4 105 018</u>	<u>4 105 135</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 302 265	-1 253 950
Övriga externa kostnader	4	- 595 075	- 540 018
Personalkostnader	5	- 34 757	- 41 834
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 567 695	- 567 695
Summa rörelsekostnader		<u>-2 499 791</u>	<u>-2 403 497</u>
Rörelseresultat		1 605 226	1 701 638
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	460	460
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 217	29 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 739 386	- 986 781
Summa finansiella poster		<u>- 728 709</u>	<u>- 956 819</u>
Resultat efter finansiella poster		876 517	744 820
Årets resultat	18	<u>876 517</u>	<u>744 820</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	33 121 408	33 683 187
Inventarier, verktyg och installationer	11	35 496	41 412
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	12	199 313	–
Summa materiella anläggningstillgångar		33 356 217	33 724 599
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	13	102 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		33 458 217	33 729 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	9 522	5 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	67 536	68 271
Summa kortfristiga fordringar		77 058	73 433
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	2 200 000	2 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	604 163	635 006
Summa kassa och bank		604 163	635 006
Summa omsättningstillgångar		2 881 221	2 708 439
SUMMA TILLGÅNGAR		36 339 438	36 438 038

MW

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 693 996	1 693 996
Fond för yttre underhåll		2 858 713	2 520 533
Summa bundet eget kapital		<u>4 552 709</u>	<u>4 214 529</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		934 252	527 613
Årets resultat		876 517	744 820
Summa fritt eget kapital		<u>1 810 769</u>	<u>1 272 432</u>
Summa eget kapital		<u>6 363 479</u>	<u>5 486 961</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	28 343 665	29 443 663
Summa långfristiga skulder		<u>28 343 665</u>	<u>29 443 663</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	900 001	900 004
Leverantörsskulder	20	96 936	34 424
Skatteskulder	21	79 459	78 961
Övriga skulder	22	143 050	167 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	412 848	326 052
Summa kortfristiga skulder		<u>1 632 295</u>	<u>1 507 414</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>36 339 438</u>	<u>36 438 038</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		40 864 000	40 864 000
Summa ställda säkerheter		<u>40 864 000</u>	<u>40 864 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. 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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

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.

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. *mw*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 **2014-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 664 899	3 664 899
Hyror, p-platser	106 800	106 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 807	- 500
	<u>3 770 893</u>	<u>3 771 199</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	251 232	251 232
IT-avgifter	81 600	81 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	33	34
Inkassointäkter	1 260	1 070
	<u>334 125</u>	<u>333 935</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	97 462	72 610
Underhåll	361 821	332 704
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	84 524	82 756
Försäkringspremier	11 632	11 291
Övriga försäkringskostnader	13 600	12 240
Kabel- och digital-TV	64 048	67 176
Återbäring från Riksbyggen	- 6 200	- 5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	10 281	16 000
Städning gemensamma utrymmen	55 455	51 119
Bevakningskostnader	6 495	6 184
Snö- och halkbekämpning	68 921	31 204
Förbrukningsmateriel	-	999
Vatten	137 642	128 668
El	68 695	81 406
Uppvärmning	251 093	291 729
Sophantering och återvinning	76 796	72 864
	<u>1 302 265</u>	<u>1 253 950</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	331	-
Arvode för teknisk förvaltning	101 774	81 928
Förvaltningsarvode	372 000	357 984
IT-kostnader	63 704	62 400
Juridiska kostnader	2 025	1 338
Styrelsearvode	5 883	7 933
Arvode, yrkesrevisor	12 819	12 568
Möteskostnader	522	596
Representation	1 590	2 056
Telefon och porto	-	99
Medlems- och föreningsavgifter	5 712	5 712
Konsultarvoden	12 100	813
Bankkostnader	-	305
Övriga externa kostnader	16 616	6 287
	<u>595 075</u>	<u>540 018</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 5 Personalkostnader

Fast styrelsearvode	5 500	5 500
Sammanträdesarvoden	19 641	25 280
Arvode till valberedningen	1 000	1 000
Övriga kostnadsersättningar	600	600
Föreningsvald revisor	500	500
Summa	27 241	32 880
Sociala kostnader	7 516	8 954
	34 757	41 834

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	460	460
	460	460

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	373
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	10 012	28 848
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	179	281
Övriga ränteintäkter	26	–
	10 217	29 502

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	739 386	986 756
Övriga räntekostnader	–	25
	739 386	986 781

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
	41 739 148	41 739 148
Årets anskaffningar	–	–
Summa anskaffningsvärden	41 739 148	41 739 148
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 993 213	-7 431 434
Markanläggningar	- 54 300	- 54 300
Markinventarier	- 8 448	- 8 448
	-8 055 961	-7 494 182
Årets avskrivning byggnader	- 561 779	- 561 779
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 617 740	-8 055 961

	2015-12-31	2014-12-31
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 121 408	33 683 187
Varav		
Byggnader	32 021 408	32 583 187
Mark	1 100 000	1 100 000
Taxeringsvärden		
bostäder	37 200 000	37 200 000
Totalt taxeringsvärde	37 200 000	37 200 000
varav byggnader	28 000 000	28 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	59 160	59 160
Summa anskaffningsvärden	59 160	59 160
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Installationer	- 17 748	- 11 832
Årets avskrivningar		
Installationer	- 5 916	- 5 916
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	- 23 664	- 17 748
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 23 664	- 17 748
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 496	41 412
Varav		
Installationer	35 496	41 412

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader	199 313	--
	199 313	--

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	102 000	5 000
	102 000	5 000

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	9 522	5 162
	9 522	5 162

2015-12-31 2014-12-31

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	750	2 375
Förutbetalda försäkringspremier	25 814	25 232
Förutbetald renhållning	8 280	8 039
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 012	16 012
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 600	15 600
Övriga periodiserade kostnader	1 080	1 013
	<u>67 536</u>	<u>68 271</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		2 200 000	2 000 000
	Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
	90 dagar	1 400 000	0,25 2016-02-02
	90 dagar	800 000	0,25 2016-03-02
			<u>2 200 000</u> <u>2 000 000</u>

Not 17 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	604 163	635 006
	<u>604 163</u>	<u>635 006</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	1 693 996	2 520 533	527 613	744 820
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				200 000	- 200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					744 820	- 744 820
Reservering underhållsfond				500 000	- 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 361 820	361 820	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		–	–			
Överföring från uppskrivningsfonden	–				–	
Årets resultat						876 517
Vid årets slut	–	–	1 693 996	2 858 713	934 252	876 517

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 876 517 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 738 337 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

m

2015-12-31 **2014-12-31**

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	29 243 666	30 343 667
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 900 001	- 900 004
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	28 343 665	29 443 663

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,48%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatt lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,01%	2018-03-30		6 540 304	200 000	6 340 304
STADSHYPOTEK AB	2,29%	2017-04-30	10 962 028			10 962 028
STADSHYPOTEK AB	2,90%	2016-09-30	12 628 835		687 501	11 941 334
STADSHYPOTEK AB	4,70%	2015-03-30	6 752 804	-6 540 304	212 500	
			30 343 667		1 100 001	29 243 666

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 001 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 600 004 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 24 743 661 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Gjordes en extra amortering på lån bundet 2018-03-30 i samband med omsättningen 2015-03-30.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	96 936	34 424
	96 936	34 424

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	79 459	78 961
	79 459	78 961

Not 22 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	95 935	99 686
Avräkning lån	-	68 286
Clearing	47 115	-
	143 050	167 972

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	19 829	17 268
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	57 966	34 183
Upplupna elkostnader	6 706	7 068
Upplupna kostnader för renhållning	-	3 413
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 271	6 517
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	318 076	257 603
	412 848	326 052

NW

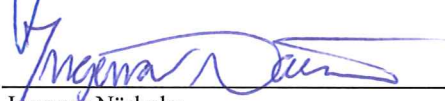
2015-12-31

2014-12-31

Umeå 2016-03-02


Jan Asander



Martina Sandström


Ingemar Näsholm


Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-21


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 2015.

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 2015 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 2015.

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 ersättningskyldig 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 2016-04-21

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 resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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