
Årsredovisning

RBF UMEÅHUS NR 31
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716463-8004

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 tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med 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

Torsdag den 25 april 2013 kl 18.30
Föreningslokalen Mjölkvägen 100

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

| | |
|--|--------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 7 |
| Noter med redovisningsprinciper | 8 |
| Revisionsberättelse | Bilaga |

Ordförande har ordet....

Då har det ännu en gång blivit dags att summera året som gått. Under 2012 blev vi till slut klara med den så kallade trestegsraketen, det vill säga målningen av vår tre gårdar. Under sommaren avslutades målningen av Mjölkvägen, vilket gick betydligt bättre än vad vi kunnat hoppas på då gavlarna där var i betydligt bättre skick än på de övriga gårdarna. Jag känner mig oerhört stolt över att vår förening lyckats genomföra denna stora upprustning helt med egna medel, vi har alltså inte behövt låna en enda krona.

Under sommaren färdigställdes också planteringen kring den nya uteplatsen på Filgränd, där återstår nu bara att införskaffa lite utemöbler vilket kommer ske till våren.

Fotbollsplanen fick under försommaren nytt grus samt två nya fotbollsmål. Dessutom har vi satt upp nya fräscha orienteringstavlor vid våra tre infarter då de gamla hade blivit väldigt väderslitna under de drygt 20 år det stått på plats.

Priserna på våra lägenheter fortsätter att stiga och det med glädje jag ser att vår förening ligger i framkant för prisutveckling för hela området. De senaste åren har dessutom priserna på våra större lägenheter stigit ordentligt och är nu i prisnivå med treorna.

Jag vill som vanligt avsluta genom att tacka alla styrelsemedlemmar, grupper i föreningen samt engagerade boende för ett fantastiskt fint samarbete under det gångna året och jag hoppas att 2013 blir ett lika positivt och händelserikt år.

Ordförande
Ann-Marie Gustafsson

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF UMEÅHUS NR 31 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

| | | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämman |
|----------------------|--------------------|-----------|---------------------------|
| Ann-Marie Gustafsson | Ordförande | Stämman | 2013 |
| Sven-Erik Nyström | Vice ordförande | Stämman | 2014 |
| Håkan Berglund | Sekreterare | Stämman | 2014 |
| Gunnar Wiklund | Ledamot | Stämman | 2014 |
| Anita Åkerlund | Ledamot | Stämman | 2013 |
| Leif Berglund | Ledamot | Stämman | 2013 |
| Rickard Abrahamsson | Ledamot Riksbyggen | Stämman | |

Styrelsesuppleanter

| | | | |
|--------------------|--|---------|------|
| Matti Huoviala | | Stämman | 2013 |
| Ingela Jansson | | Stämman | 2013 |
| Christina Melander | | Stämman | 2013 |
| Marianne Nilsson | | Stämman | 2013 |
| Elin Forsberg | | Stämman | |

I tur att avgå är ledamöterna Ann-Marie Gustafsson, Leif Berglund, Anita Åkerlund samt suppleanterna Matti Huoviala, Ingela Jansson, Christina Melander samt Marianne Nilsson.

Ordinarie revisorer

| | | | |
|-------------------|-------------------|---------|------|
| Joakim Strandberg | Revisor | Stämman | 2013 |
| KPMG AB | E-godkänd revisor | Stämman | 2013 |

Revisorssuppleanter

| | | | |
|-------------------|--|---------|------|
| Lars-Olov Nilsson | | Stämman | 2013 |
|-------------------|--|---------|------|

Valberedning

| | | | |
|-----------------|--------------|---------|------|
| Håkan Markusson | Valberedning | Stämman | 2013 |
| Anders Nilsson | Valberedning | Stämman | 2013 |

Studieorganisatör

| | | | |
|----------------|-------------------|-----------|------|
| Matti Huoviala | Studieorganisatör | Styrelsen | 2013 |
|----------------|-------------------|-----------|------|

Ansvarig uthyrning

| | |
|----------------------|-----------|
| Ann-Marie Gustafsson | Styrelsen |
| Anita Åkerlund | Styrelsen |
| Mari Helsing-Nyström | Styrelsen |

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade vid exekutiv auktion 1998-08-06 fastigheten Krukan 2 på Östra Ersboda i Umeå kommun. Fastigheten övertogs från den tidigare ägaren Riksbyggen Brf Umeåhus nr 29 som gick i konkurs där tillträde skedde 1998-08-28. På fastigheten är 21 st byggnader uppförda, 11 st flerfamiljshus och 10 radhus/ parhus. Byggnaderna är uppförda under åren 1990-1991.

Lägenhetsfördelning:

| Storlek | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 4 rok | 4 rok | 5 rok | Totalt |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Antal | 35 | 38 | 15 | 14 | 6 | 14 | 122 |
| Yta i kvm | 2 223 | 3 040 | 1 455 | 1 596 | 696 | 1 680 | 10 690 |

Dessutom tillkommer:

| Garage | P-platser |
|--------|-----------|
| 51 | 90 |

| | |
|--------------------|------------|
| Total tomtarea: | 13 383 kvm |
| Total bostadsarea: | 10 690 kvm |
| Total lokalarea: | 75 kvm |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 73 000 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 73 398 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Västerbotten.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 460 tkr och planerat underhåll för 1 708 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 770 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 305 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 331 tkr.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Genomförda aktiviteter är.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

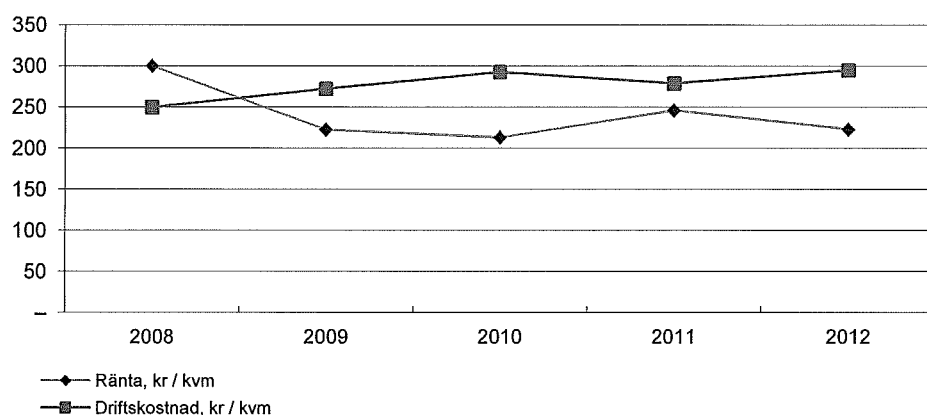
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25:e april 2012. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år men ändå ett negativt resultat p.g.a. kostnader som ej täcks av intäkterna. Driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för vatten och uppvärmning. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån 2012-01-30 till en lägre ränta.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning beroende på höjda avgifter.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Umeåhus 31 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

| Resultat och ställning (tkr) | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---------------------------------------|--------|--------|---------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter | 8 489 | 8 223 | 7 968 | 7 954 | 7 962 |
| Årets resultat | - 344 | - 750 | - 1 568 | 824 | 692 |
| Resultat efter fondförändringar | 33 | 114 | 127 | 428 | 233 |
| Balansomslutning | 70 717 | 71 798 | 73 446 | 75 184 | 75 627 |
| Soliditet % | 1% | 2% | 3% | 5% | 4% |
| Likviditet % | 204% | 216% | 236% | 332% | 249% |
| Avgifts- och hyresbortfall % | 0,16% | 0,35% | 0,42% | 0,60% | 0,53% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 752 | 730 | 709 | 709 | 709 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 295 | 278 | 292 | 272 | 249 |
| Ränta, kr / kvm | 223 | 246 | 213 | 222 | 300 |
| Underhållsfond, kr / kvm | 47 | 72 | 143 | 266 | 210 |
| Lån, kr / kvm | 6 312 | 6 381 | 6 449 | 6 558 | 6 618 |

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.

Förbrukning

Under året har bostadsrättsföreningen använt 163 474 kWh fastighetsel och 1 518 828 kWh värme. Det är en minskning respektive ökning sedan föregående år med 537 kWh el och 4 818 kWh värme. Föreningens arbete med att påverka förbrukningen framgår under avsnittet miljö.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 753 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 296 558 |
| Årets resultat före fondförändring | -343 899 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 331 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 708 275 |
| Summa överskott | <u>329 934</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Extra avsättning till underhållsfond | <u>100 000</u> |
| Att balansera i ny räkning | 229 934 |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2012-01-01 2012-12-31 | 2011-01-01 2011-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 8 457 000 | 8 222 695 |
| Hyses- och avgiftsbortfall | 2 | - 13 422 | - 28 560 |
| Övriga avgifter | | - 7 029 | - 7 029 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 3 | 52 689 | 35 680 |
| | | <u>8 489 238</u> | <u>8 222 786</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | - 459 763 | - 301 457 |
| Planerat underhåll | 5 | -1 708 276 | -1 864 930 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 294 979 | - 293 076 |
| Driftskostnader | 6 | -3 172 566 | -2 997 649 |
| Övriga kostnader | 7 | - 32 474 | - 50 393 |
| Personalkostnader | 8 | - 99 622 | - 98 508 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 9 | - 784 884 | - 849 012 |
| | | <u>-6 552 563</u> | <u>-6 455 025</u> |
| Rörelseresultat | | 1 936 675 | 1 767 762 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 6 100 | 6 100 |
| Ränteintäkter och liknande poster | 10 | 115 276 | 123 998 |
| Räntekostnader och liknande poster | 11 | -2 401 950 | -2 648 328 |
| | | <u>-2 280 574</u> | <u>-2 518 230</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | - 343 899 | - 750 468 |
| Årets resultat | | - 343 899 | - 750 468 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | -1 331 000 | -1 000 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 1 708 275 | 1 864 930 |
| Förändring av underhållsfond | | <u>377 275</u> | <u>864 930</u> |
| Resultat efter fondförändring | | 33 376 | 114 462 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 12 | 65 227 987 | 65 915 320 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 13 | 82 849 | 180 400 |
| | | <u>65 310 836</u> | <u>66 095 720</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 14 | 61 000 | 61 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 65 371 836 | 66 156 720 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 4 920 | 12 587 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 143 895 | 164 911 |
| | | <u>148 815</u> | <u>177 498</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 16 | 4 000 000 | 5 050 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Handkassa | | 14 951 | 0 |
| Avräkning med Swedbank | | 1 181 867 | 413 774 |
| | | <u>1 196 818</u> | <u>413 774</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 345 633 | 5 641 272 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 70 717 469 | 71 797 992 |

| Belopp i kr | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 17 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 61 005 | 61 005 |
| Underhållsfond | | 501 952 | 779 227 |
| | | <u>562 957</u> | <u>840 232</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 296 558 | 282 096 |
| Årets resultat | | - 343 899 | - 750 468 |
| Avsättning till underhållsfond | | -1 331 000 | -1 000 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 1 708 275 | 1 864 930 |
| | | <u>329 934</u> | <u>396 558</u> |
| Summa eget kapital | | 892 891 | 1 236 790 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 18 | 67 204 785 | 67 944 785 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån, kortfristiga | | 740 000 | 740 000 |
| Leverantörsskulder | | 267 937 | 253 619 |
| Skatteskulder | | 294 261 | 292 420 |
| Övriga kortfristiga skulder | 19 | 388 754 | 428 415 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 928 841 | 901 964 |
| | | <u>2 619 793</u> | <u>2 616 417</u> |
| Summa skulder | | 69 824 578 | 70 561 202 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 70 717 469 | 71 797 992 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 107 659 530 | 107 659 530 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämplade 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 26,3 procent

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

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

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparation

er avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller före-

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|-----------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader | Progressiv | 80 | 2070 |
| Standardförbättringar | Rak | 15 | - |
| Markanläggningar | Rak | 10 | - |
| Inventarier | Rak | 5 | - |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 8 042 280 | 7 807 975 |
| Hyror, garage | 220 320 | 220 320 |
| Hyror, p-platser | 194 400 | 194 400 |
| | <u>8 457 000</u> | <u>8 222 695</u> |

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

| | | |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | - 1 080 | 0 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 12 342 | - 28 560 |
| | <u>- 13 422</u> | <u>- 28 560</u> |

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Övriga lokalintäkter (uthyrning) | 17 500 | 300 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 188 | - 10 |
| Övriga intäkter (uthyrning i fjol) | 0 | 14 990 |
| Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion | 72 | 0 |
| Inkassointäkter | 2 990 | 2 180 |
| Försäkringsersättningar | 31 939 | 18 220 |
| | <u>52 689</u> | <u>35 680</u> |

Not 4 Reparationer

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Material gemensamma utrymmen | 23 406 | 24 521 |
| Bostäder | 21 072 | 12 605 |
| Vattenskador | 111 045 | 40 182 |
| Tvättstugor (torkskåp) | 20 309 | 35 489 |
| Gemensamma utrymmen (duschblandare) | 2 845 | 0 |
| Vatten/Avlopp | 19 262 | 7 736 |
| Värme (justering varmvatten) | 70 274 | 0 |
| Ventilation | 7 035 | 7 389 |
| Elinstallationer (vägguttag, stolparmatur, fläkt soprum) | 9 851 | 32 939 |
| Övriga installationer (elnisch) | 10 534 | 206 |
| Huskropp | 7 776 | 0 |
| Gårdar och grönanläggningar (dränering, rep gräsmatta) | 154 799 | 115 024 |
| Garage och parkeringsplatser | 756 | 25 366 |
| Vandalisering | 800 | 0 |
| | <u>459 763</u> | <u>301 457</u> |

2012-12-31 2011-12-31

Not 5 Planerat underhåll

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Lokaler, gemensamma utrymmen | 0 | 4 929 |
| VA/Sanitet | 0 | 5 711 |
| Ventilation (genomgång ventilation) | 65 398 | 0 |
| Huskroppar (målning fasader) | 1 413 024 | 1 575 966 |
| Gårdar och grönanläggningar (planteringar, staket) | 56 546 | 107 915 |
| Övrigt | 173 308 | 170 409 |
| | <u>1 708 276</u> | <u>1 864 930</u> |

Not 6 Driftskostnader

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkring | 61 189 | 59 803 |
| Arvode förvaltning | 739 036 | 715 560 |
| Kabel-TV | 138 868 | 136 856 |
| IT-kostnader | 120 299 | 120 299 |
| Inkasso kostnader | 3 925 | 2 485 |
| Styrelsearvode (RB) | 8 284 | 2 268 |
| Revisionsarvode, externt | 16 534 | 16 534 |
| Möteskostnader | 69 | 3 311 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 17 500 | - 26 700 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 5 904 | 5 073 |
| Bevakningskostnader (8 uttryckningar - huvudsäkringar, strömlöst) | 24 144 | 11 326 |
| Snöröjning | 164 219 | 184 239 |
| Förbrukningsmateriel (orienteringstavlor, papperskorgar ute) | 46 081 | 7 944 |
| Vatten | 331 739 | 293 325 |
| El | 209 507 | 216 355 |
| Uppvärmning | 1 106 410 | 1 048 486 |
| Sophantering | 213 858 | 200 485 |
| | <u>3 172 566</u> | <u>2 997 649</u> |

Not 7 Övriga kostnader

| | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Fritidsmedel | 14 358 | 15 479 |
| Representation | 0 | 2 909 |
| Kontorsmateriel | 1 215 | 1 126 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0 | 208 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 10 248 | 10 248 |
| Konsultarvoden | 775 | 13 063 |
| Bankkostnader | 630 | 1 335 |
| Övriga externa kostnader | 5 248 | 6 025 |
| | <u>32 474</u> | <u>50 393</u> |

Not 8 Personalkostnader

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode | 70 385 | 64 112 |
| Uthyrning, Valberedning | 7 000 | 11 500 |
| Föreningsvald revisor | 1 000 | 1 000 |
| Utbildning, förtroendevalda | 3 750 | 2 250 |
| Summa | <u>82 135</u> | <u>78 862</u> |
| Sociala kostnader | 17 487 | 19 646 |
| | <u>99 622</u> | <u>98 508</u> |

2012-12-31 2011-12-31

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 675 872 | 740 000 |
| Markanläggningar | 11 461 | 11 461 |
| Installationer | 97 551 | 97 551 |
| | <u>784 884</u> | <u>849 012</u> |

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank | 569 | 420 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 107 678 | 116 961 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | 6 966 | 6 358 |
| Övriga ränteintäkter | 62 | 259 |
| | <u>115 276</u> | <u>123 998</u> |

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

| | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 2 401 759 | 2 648 178 |
| Övriga räntekostnader | 191 | 150 |
| | <u>2 401 950</u> | <u>2 648 328</u> |

Not 12 Byggnader och mark

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 54 710 855 | 54 710 855 |
| Mark | 16 650 000 | 16 650 000 |
| Markanläggning | 195 609 | 80 994 |
| | <u>71 556 464</u> | <u>71 441 849</u> |
| Årets anskaffningar | | |
| Markanläggning | 0 | 114 615 |
| | <u>0</u> | <u>114 615</u> |
| Summa anskaffningsvärden | 71 556 464 | 71 556 464 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -5 548 689 | -4 808 689 |
| Markanläggningar | -92 455 | -80 994 |
| | <u>-5 641 144</u> | <u>-4 889 683</u> |
| Årets avskrivning byggnader | -675 872 | -740 000 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -11 461 | -11 461 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | <u>-6 328 477</u> | <u>-5 641 144</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 65 227 987 | 65 915 320 |
| Varav | | |
| Byggnader | 48 486 294 | 49 162 166 |
| Mark | 16 650 000 | 16 650 000 |
| Markanläggningar | 91 693 | 103 154 |
| Markinventarier | 0 | 0 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 71 794 000 | 72 192 000 |
| lokaler | 1 206 000 | 1 206 000 |
| Totalt taxeringsvärde | <u>73 000 000</u> | <u>73 398 000</u> |
| varav byggnader | 57 526 000 | 56 258 000 |

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 103 933 | 103 933 |
| Installationer | 1 463 265 | 1 463 265 |
| | <u>1 567 198</u> | <u>1 567 198</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | - 103 933 | - 103 933 |
| Installationer | -1 282 865 | -1 185 314 |
| | <u>-1 386 798</u> | <u>-1 289 247</u> |
| Årets avskrivningar | | |
| Installationer | - 97 551 | - 97 551 |
| | <u>- 97 551</u> | <u>- 97 551</u> |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | <u>-1 484 349</u> | <u>-1 386 798</u> |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | | |
| Varav | 82 849 | 180 400 |
| Installationer | 82 849 | 180 400 |

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|--|---------------|---------------|
| 122 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen | 61 000 | 61 000 |
| | <u>61 000</u> | <u>61 000</u> |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda driftskostnader | 173 | 173 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 34 321 | 34 198 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 30 016 | 30 000 |
| Periodiserade kostnader månadsrapporter | 1 688 | 1 586 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 0 | 14 990 |
| Upplupna ränteintäkter | 12 719 | 22 775 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 64 978 | 61 189 |
| | <u>143 895</u> | <u>164 911</u> |

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 4 000 000 | 5 050 000 |
|-------------------------------------|-----------|-----------|

| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
|----------|-----------|-------|------------|
| 90 dagar | 1 900 000 | 2,45 | 2013-01-30 |
| 90 dagar | 2 100 000 | 2,45 | 2013-02-28 |

2012-12-31 2011-12-31

| Not 17 Eget kapital | Bundet | Bundet | Bundet | Fritt |
|---------------------------------|-------------------------|---------------|---------------------|--------------|
| | Upplåtelse- avgifter | Insatser | Underhålls- fond | Resultat |
| Vid årets början | 0 | 61 005 | 779 227 | 396 558 |
| Disposition enl årsstämmbeslut | | | 100 000 | - 100 000 |
| Förändring av underhållsfond | | | | 377 275 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 1 331 000 | |
| Uttag ur underhållsfond | | | -1 708 275 | |
| Nya insatser och uppl. avgifter | | 0 | | |
| Årets resultat | | | | - 343 899 |
| Vid årets slut | 0 | 61 005 | 501 952 | 329 934 |

Not 18 Fastighetslån

| | | | |
|----------------------------|--|------------|------------|
| Fastighetslån | | 67 944 785 | 68 684 785 |
| Avgår nästa års amortering | | - 740 000 | - 740 000 |
| Skuld vid årets slut | | 67 204 785 | 67 944 785 |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,52%

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|------------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| STADSHYPOTEK AB | 4,02% | 2013-12-30 | 22 067 907 | | 740 000 | 21 327 907 |
| STADSHYPOTEK AB | 3,22% | 2014-09-30 | 23 786 104 | | | 23 786 104 |
| SWEDBANK HYPOTEK | 4,23% | 2012-01-30 | 22 830 774 | | 22 830 774 | |
| SWEDBANK HYPOTEK | 3,27% | 2015-09-25 | | 22 830 774 | | 22 830 774 |
| | | | 68 684 785 | 22 830 774 | 23 570 774 | 67 944 785 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 740 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

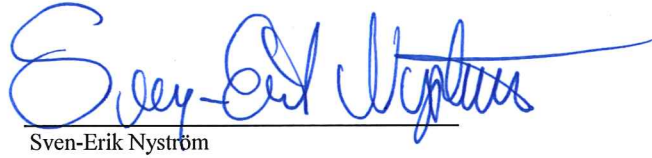
| | | | |
|---------------|--|---------|---------|
| Avräkning LÅN | | 388 754 | 428 415 |
| | | 388 754 | 428 415 |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

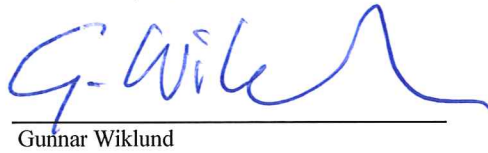
| | | | |
|---|--|---------|---------|
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | | 173 308 | 170 568 |
| Upplupna elkostnader | | 24 037 | 22 682 |
| Upplupna värmekostnader | | 154 327 | 120 767 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 20 865 | 20 743 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | | 556 304 | 567 204 |
| | | 928 841 | 901 964 |

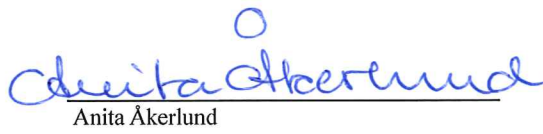
Umeå 2013-03-12


Ann-Marie Gustafsson

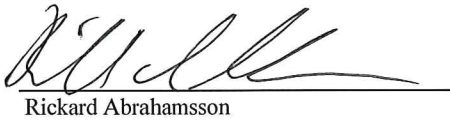

Sven-Erik Nyström


Håkan Berglund

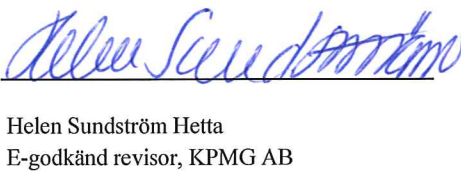

Gunnar Wiklund

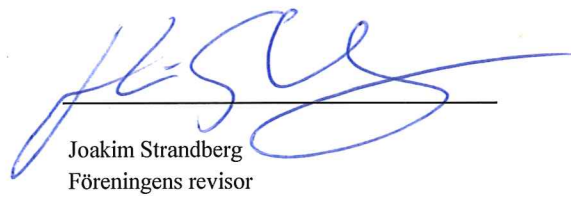

Anita Åkerlund


Leif Berglund


Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-04-08


Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor, KPMG AB


Joakim Strandberg
Föreningens revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Umeåhus 31, org.nr 716463-8004

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god 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 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god 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 2013- KPMG AB

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

Umeå 2013-04-08



Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor / KPMG AB



Joakim Strandberg
Föreningens revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF UMEÅHUS NR 31

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF UMEÅHUS NR 31 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

