

---

# Årsredovisning

RBF UMEÅHUS NR 31  
1/1 2013 - 31/12 2013  
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 teck-

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

## Riksbyggen förvaltar

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

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

**DAGORDNING**  
**VID**  
**ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

**Måndag den 28 april 2014 kl 18.30**  
**Föreningslokalen Mjölkvägen 100**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.
- 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	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Revisionsberättelse	Bilaga

Ordförande har ordet ...

2013 har varit ett mycket roligt år i vår bostadsrättsförening. Vår fantastiska aktivitetsgrupp har arrangerat flera roliga aktiviteter som alla varit uppskattade och välbesökta. Syjuntan som träffas i kvarterslokalen alla onsdagar ordnade i år en trevlig julmarknad, ett roligt initiativ som jag hoppas ska bli en tradition.

Jag vill särskilt tacka informationsgruppen som under året gjort ett jättejobb med lanseringen av vårt infoblad som delas ut i alla brevlådor. Många i området har hört av sig och berättat hur trevlig läsning det är och hur mycket de ser fram emot varje nummer. Jag har till och med fått höra om hur infobladet fått ligga framme under lägenhetsvisningar för att visa vilken aktiv och trevlig förening vi är.

I december fattade styrelsen beslut om att byta belysning på alla parkeringar samt innergårdar. Nu kommer istället lågenergilampor lysa upp vårt område, redan nu finns två på Mjöllkvägens parkering och en i trappan. Denna satsning gör att vi räknar med en besparing på cirka 15000 - 20000:- per år i elkostnad. Bytet kommer färdigställas under sommaren.

Föreningens ekonomi ser fortsatt bra ut. Ränteläget är gynnsamt och vi har under året lyckats skriva om ett av våra lån till betydligt lägre ränta.

Likt tidigare år vill jag avsluta med att tacka alla engagerade boende, styrelsemedlemmar och grupper i föreningen för ett fantastiskt fint samarbete under det gångna året. Jag hoppas på ett minst lika inspirerande och givande 2014.

Ordförande  
Ann-Marie Gustafsson

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie ledamöter</i>		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ann-Marie Gustafsson	Ordförande	Stämman	2015
Sven-Erik Nyström - flyttat	Vice ordförande	Stämman	2014
Håkan Berglund	Sekreterare	Stämman	2014
Leif Berglund	Ledamot	Stämman	2015
Gunnar Wiklund	Ledamot	Stämman	2014
Anita Åkerlund	Ledamot	Stämman	2015
Rickard Abrahamsson	Ledamot	Riksbyggen	

### *Styrelsesuppleanter*

Christina Melander		Stämman	2014
Ingela Jansson		Stämman	2014
Marianne Nilsson		Stämman	2014
Stefan Boström		Stämman	2014
Elin Forsberg		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Sven-Erik Nyström, Håkan Berglund, Gunnar Wiklund samt suppleanterna Christina Melander, Ingela Jonsson, Marianne Nilsson samt Stefan Boström.

### *Ordinarie revisorer*

Joakim Strandberg	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

### *Revisorssuppleanter*

Lars-Olov Nilsson		Stämman
-------------------	--	---------

### *Valberedning*

Anders Nilsson	Valberedning	Stämman
Darcia De Man	Valberedning	Stämman
Matti Huoviala	Valberedning	Stämman

### *Studieorganisatör*

Stefan Boström	Studieorganisatör	Styrelsen
----------------	-------------------	-----------

### *Ansvarig uthyrning*

Ann-Marie Gustafsson  
Anita Åkerlund  
Lina Gustafsson

## 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

#### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
51	90

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

Årets taxeringsvärde	70 152 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	73 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 215 tkr och planerat underhåll för 88 tkr.

Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 16 229 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 623 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 331 tkr.

## 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 april 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

## Ekonomi

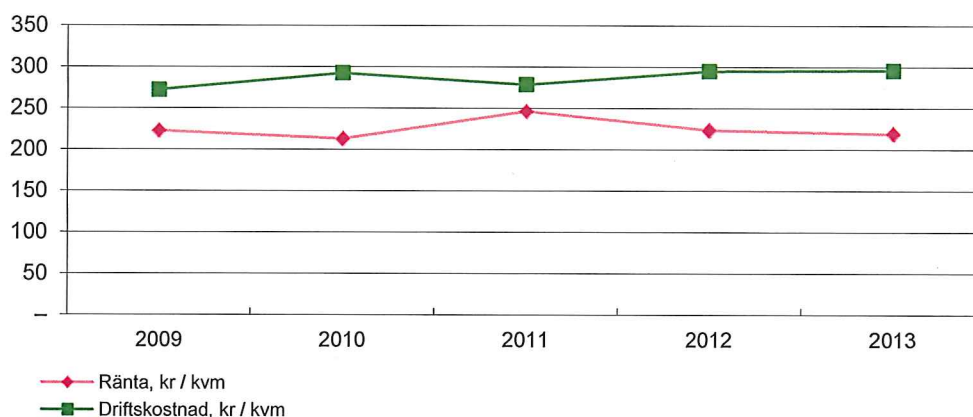
Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre räntekostnader och reparationer.

Driftkostnaderna i föreningen är något högre än föregående år. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Umeåhus nr 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.

### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	8 533	8 489	8 223	7 968	7 954
Årets resultat	1 688	- 344	- 750	- 1 568	824
Resultat efter fondförändringar	445	33	114	127	428
Balansomslutning	71 311	70 717	71 798	73 446	75 184
Soliditet %	4%	1%	2%	3%	5%
Likviditet %	293%	204%	216%	236%	332%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,21%	0,16%	0,35%	0,42%	0,60%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	760	752	730	709	709
Driftskostnad, kr / kvm	296	295	278	292	272
Ränta, kr / kvm	219	223	246	213	222
Underhållsfond, kr / kvm	171	47	72	143	266
Lån, kr / kvm	6 243	6 312	6 381	6 449	6 558

Årsavgiftsnivå för bostäder 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 157 898 kWh fastighetsel och 1 408 834 kWh värme. Det är en minskning sedan föregående år med 5 576 kWh el 109 994 kWh värme.



### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 1 % from 2014-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 760 kr/kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	229 934
Årets resultat före fondförändring	1 687 927
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 331 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	87 713
Summa överskott	<u>674 574</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	400 000
Att balansera i ny räkning	<u>274 574</u>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	8 537 356	8 457 000
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 17 772	- 13 422
Övriga avgifter		- 7 029	- 7 029
Övriga förvaltningsintäkter	3	19 984	52 689
		<u>8 532 539</u>	<u>8 489 238</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 214 776	- 459 763
Planerat underhåll	5	- 87 713	-1 708 276
Fastighetsavgift/skatt		- 281 513	- 294 979
Driftkostnader	6	-3 183 086	-3 172 566
Övriga kostnader	7	- 35 360	- 32 474
Personalkostnader	8	- 91 086	- 99 622
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 708 925	- 784 884
		<u>-4 602 459</u>	<u>-6 552 563</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 930 080</b>	<b>1 936 675</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		5 002	6 100
Ränteutäkter och liknande poster	10	106 868	115 276
Räntekostnader och liknande poster	11	-2 354 022	-2 401 950
		<u>-2 242 152</u>	<u>-2 280 574</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 687 927</b>	<b>- 343 899</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 687 927</b>	<b>- 343 899</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-1 331 000	-1 331 000
Ianspråktagande av underhållsfond		87 713	1 708 275
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>444 640</b>	<b>33 376</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	64 535 923	65 227 987
Inventarier, verktyg och installationer	13	65 988	82 849
		<u>64 601 911</u>	<u>65 310 836</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	61 000	61 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 662 911</b>	<b>65 371 836</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 679	4 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	151 918	143 895
		<u>157 597</u>	<u>148 815</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	5 800 000	4 000 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		–	14 951
Avräkning med Swedbank		690 225	1 181 867
		<u>690 225</u>	<u>1 196 818</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 647 822</b>	<b>5 345 633</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 310 733</b>	<b>70 717 469</b>

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		61 005	61 005
Underhållsfond		1 845 239	501 952
		<u>1 906 244</u>	<u>562 957</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		229 934	296 558
Årets resultat		1 687 927	- 343 899
Avsättning till underhållsfond		-1 331 000	-1 331 000
Ianspråktagande av underhållsfond		87 713	1 708 275
		<u>674 574</u>	<u>329 934</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 580 818</b>	<b>892 891</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	18	66 464 785	67 204 785
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	18	740 000	740 000
Leverantörsskulder		221 774	267 937
Skatteskulder		279 854	294 261
Övriga kortfristiga skulder	19	250 405	388 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	773 098	928 841
		<u>2 265 131</u>	<u>2 619 793</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>68 729 916</b>	<b>69 824 578</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 310 733</b>	<b>70 717 469</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		107 659 530	107 659 530
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplänen.

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

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

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m. m.

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

## Fordringar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	80	2070
Standardförbättringar	Rak	18	-
Markanläggningar	Rak	10	-
Inventarier	Rak	5	-

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	8 122 636	8 042 280
Hyror, garage	220 320	220 320
Hyror, p-platser	194 400	194 400
	<u>8 537 356</u>	<u>8 457 000</u>

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 800	- 1 080
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 15 972	- 12 342
	<u>- 17 772</u>	<u>- 13 422</u>

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter (uthyrning)	14 300	17 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	101	188
Återvunna fordringar	3 463	-
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	-	72
Inkassointäkter	2 120	2 990
Försäkringsersättningar	-	31 939
	<u>19 984</u>	<u>52 689</u>

### Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	22 588	23 406
Bostäder	17 749	21 072
Vattenskador	20 840	111 045
Tvättstugor	21 680	20 309
Gemensamma utrymmen	6 985	2 845
Installationer	750	-
Vatten/Avlopp	2 151	19 262
Värme	2 056	70 274
Ventilation	13 475	7 035
Elinstallationer	31 969	9 851
Låssystem	13 332	10 534
Huskropp	5 894	7 776
Gårdar och grönanläggningar	54 695	154 799
Garage och parkeringsplatser	613	756
Vandalisering	-	800
	<u>214 776</u>	<u>459 763</u>

**Not 5 Planerat underhåll**

VA/Sanitet	21 299	–
Ventilation	56 414	65 398
Huskroppar	–	1 413 024
Gårdar och grönanläggningar	10 000	56 546
Övrigt	–	173 308
	<u>87 713</u>	<u>1 708 276</u>

**Not 6 Driftkostnader**

Företagsförsäkring	64 978	61 189
Förvaltningsarvode	756 960	739 036
Kabel-TV	139 368	138 868
IT-kostnader	120 315	120 299
Juridiska kostnader	3 813	3 925
Styrelsearvode (RB)	9 544	8 284
Arvode, yrkesrevisorer	17 030	16 534
Möteskostnader	5 404	69
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 13 300	- 17 500
Systematiskt brandskyddsarbete	5 276	5 904
Bevakningskostnader	19 532	24 144
Snö- och halkbekämpning	160 516	164 219
Förbrukningsmateriel	43 729	46 081
Vatten	372 856	331 739
El	187 634	209 507
Uppvärmning	1 075 470	1 106 410
Sophantering och återvinning	213 962	213 858
	<u>3 183 086</u>	<u>3 172 566</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Fritidsmedel	11 530	14 358
Representation	600	–
Kontorsmateriel	584	1 215
Konstaterade förluster hyror/avgifter	8	–
Medlems- och föreningsavgifter	10 248	10 248
Konsultarvoden	2 250	775
Bankkostnader	630	630
Övriga externa kostnader	9 510	5 248
	<u>35 360</u>	<u>32 474</u>

**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	66 500	70 385
Arvode övriga	7 000	7 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	–	3 750
Summa	<u>74 500</u>	<u>82 135</u>
Sociala kostnader	16 586	17 487
	<u>91 086</u>	<u>99 622</u>

2013-12-31 2012-12-31

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	680 603	675 872
Markanläggningar	11 461	11 461
Installationer	16 861	97 551
	<u>708 925</u>	<u>784 884</u>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	454	569
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	103 243	107 678
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 886	6 966
Övriga ränteintäkter	285	62
	<u>106 868</u>	<u>115 276</u>

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	2 353 749	2 401 759
Övriga räntekostnader	273	191
	<u>2 354 022</u>	<u>2 401 950</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	195 609
	<u>71 556 464</u>	<u>71 556 464</u>

Summa anskaffningsvärden 71 556 464 71 556 464

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 224 561	-5 548 689
Markanläggningar	- 103 916	- 92 455
	<u>-6 328 477</u>	<u>-5 641 144</u>

Årets avskrivning byggnader - 680 603 - 675 872

Årets avskrivning markanläggningar - 11 461 - 11 461

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan -7 020 541 -6 328 477

Restvärde enligt plan vid årets slut 64 535 923 65 227 987

Varav

Byggnader	47 805 691	48 486 294
Mark	16 650 000	16 650 000
Markanläggningar	80 232	91 693

Taxeringsvärden

bostäder 68 994 000 71 794 000

lokaler 1 158 000 1 206 000

Totalt taxeringsvärde 70 152 000 73 000 000

    varav byggnader 55 458 000 57 526 000



**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	-1 380 416	-1 282 865
	<u>-1 484 349</u>	<u>-1 386 798</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 16 861	- 97 551
	<u>- 16 861</u>	<u>- 97 551</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	<u>-1 501 210</u>	<u>-1 484 349</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	65 988	82 849
Installationer	65 988	82 849

**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**

Upplupna ränteintäkter	11 850	12 719
Förutbetalda försäkringspremier	68 952	64 978
Förutbetalda driftkostnader	173	173
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 482	34 321
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	30 016
Övriga förutbetalda kostnader	3 773	–
Övriga periodiserade kostnader	1 688	1 688
	<u>151 918</u>	<u>143 895</u>

**Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 800 000	4 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	650 000	1,30	2014-01-30
90 dagar	1 650 000	2,00	2014-01-30
90 dagar	3 500 000	2,00	2014-03-01

2013-12-31 2012-12-31

Not 17 Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	61 005	501 952	673 833	- 343 899
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		100 000	- 100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 343 899	343 899
Avsättning till underhållsfond		1 331 000	-1 331 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 87 713	87 713	
Årets resultat				1 687 927
Vid årets slut	61 005	1 845 239	-1 013 353	1 687 927

#### Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	67 204 785	67 944 785
Avgår nästa års amortering	- 740 000	- 740 000
Skuld vid årets slut	66 464 785	67 204 785

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,48%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	3,22%	2014-09-30	23 786 104		23 786 104
STADSHYPOTEK AB	3,50%	2013-12-30	21 327 907	740 000	20 587 907
SWEDBANK HYPOTEK	3,27%	2015-09-25	22 830 774		22 830 774
			<b>67 944 785</b>	<b>740 000</b>	<b>67 204 785</b>

Lånet som omsattes 2013-12-30 är nu bundet till 2017-12-30 med ränta 2,83 % Stadshypotek.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 740 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 960 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 63 504 785 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

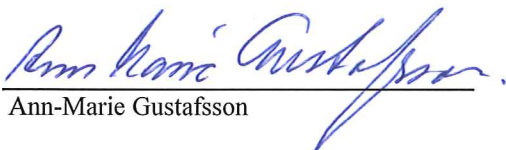
#### Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning LÅN	245 858	388 754
Övriga kortfristiga låneskulder	4 547	–
	250 405	388 754

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	173 308
Upplupna elkostnader	19 231	24 037
Upplupna värmekostnader	128 349	154 327
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 809	20 865
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	614 709	556 304
	<u>773 098</u>	<u>928 841</u>

Umeå 2014-03-31

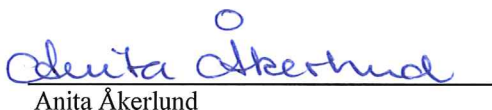
  
Ann-Marie Gustafsson

  
Sven-Erik Nyström

  
Håkan Berglund

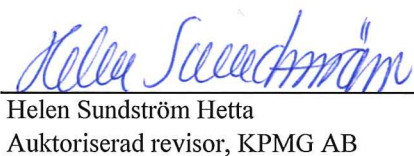
  
Leif Berglund

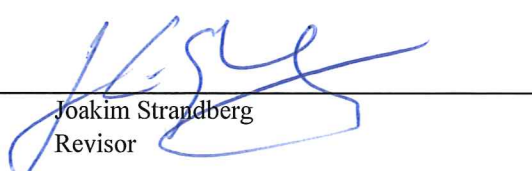
  
Gunnar Wiklund

  
Anita Åkerlund

  
Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014 - 04-15

  
Helen Sundström Hetta  
Auktoriserad revisor, KPMG AB

  
Joakim Strandberg  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

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

#### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen**

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

#### **Revisorernas ansvar**

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Uttalanden**

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

#### **Revisorernas ansvar**

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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

Umeå 2014-04-15

Helen Sundström Hetta  
Auktoriserad revisor / KPMG AB

Joakim Strandberg  
Föreningens revisor

Bilaga

# 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 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 av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Interimsfordringar**

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

---

# RBF UMEÅHUS NR 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](http://www.riksbyggen.se)