
Årsredovisning

RBF UMEÅHUS NR 31
1/1 2014 - 31/12 2014
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 folkörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

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

Tisdag den 28 april 2015 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.
-Förslag till nya stadgar, bifogat kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

*Styrelsen för RBF UMEÅHUS NR 31
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31*

Ordförande har ordet

Det är än en gång dags att summera året som gått. Årets stora projekt var naturligtvis uppgraderingen av vårt internet. Vi kan nu stoltsera med en uppkoppling i absoluta toppklass. Det känns extra roligt att vi kunde genomföra denna stora investering helt med egna medel.

Under våren byggde vi en ny grillplats intill fotbollsplanen, jag hoppas att så många som möjligt ska hitta dit nu när våren snart är i antågande igen. Ett tråkigare ämne att behöva ta upp är att vi under 2014 för första gången i föreningens historia fått stora problem med klotter och till följd av detta stora utgifter för klottersanering. Samtliga incidenter är polisanmälda.

Jag hoppas att alla tar sig tid att läsa infobladet som delas ut i alla brevlådor med jämna mellanrum. I infobladet finns dels information från styrelsen men även information om kommande aktiviteter, fester och annat roligt som händer i vårt område.

Ekonomi i vår förening är fortsatt stark och stabil. Därför kunde vi i styrelsen besluta att inte höja avgifterna för 2015.

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 2015 blir ett lika positivt och händelserikt år.

Ann-Marie Gustafsson

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen 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 st 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	Lokal
51	90	1

Total bostadsarea: 10 690 m²

Total lokalarea: 75 m²

Årets taxeringsvärde 70 152 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 70 152 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Årsavgifter

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 768 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 428 tkr och planerat underhåll för 591 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2014 och visar på ett underhållsbehov på 1 598 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 700 tkr.

Föreningens underhållsfond

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Ommålning fasader	2010-2012
Nya lekplatser	2010

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	336
Huskropp utvändigt	220
Markytor	10
Övriga utgifter	25

Planerat underhåll	År
Målning allmänna utrymmen	2015
Byte ventilation	2016-2018

Förvaltning

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

Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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

Styrelse			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Ann-Marie Gustafsson	Ordförande	Stämman	2015
Gunnar Wiklund	Vice ordförande	Stämman	2016
Håkan Berglund	Sekreterare	Stämman	2016
Leif Berglund	Ledamot	Stämman	2015
Stefan Boström	Ledamot	Stämman	2016
Anita Åkerlund	Ledamot	Stämman	2015
Rickard Abrahamsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Christina Melander		Stämman	2016
Ingela Jansson		Stämman	2016
Kent Brodin		Stämman	2016
Lena Boberg		Stämman	2016
Elin Forsberg		Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Joakim Strandberg	Revisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Lars-Olov Nilsson		Stämman	
Valberedning			
Anders Nilsson	Valberedning	Stämman	
Darcia De Man (sammankallande)	Valberedning	Stämman	
Marianne Nilsson	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.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat är något lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på större reparations- och underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Förbrukning

Under året har bostadsrättsföreningen använt 143 790 kWh fastighetsel och 1 390 409 kWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 14 108 kWh el och en minskning med 18 425 kWh värme.

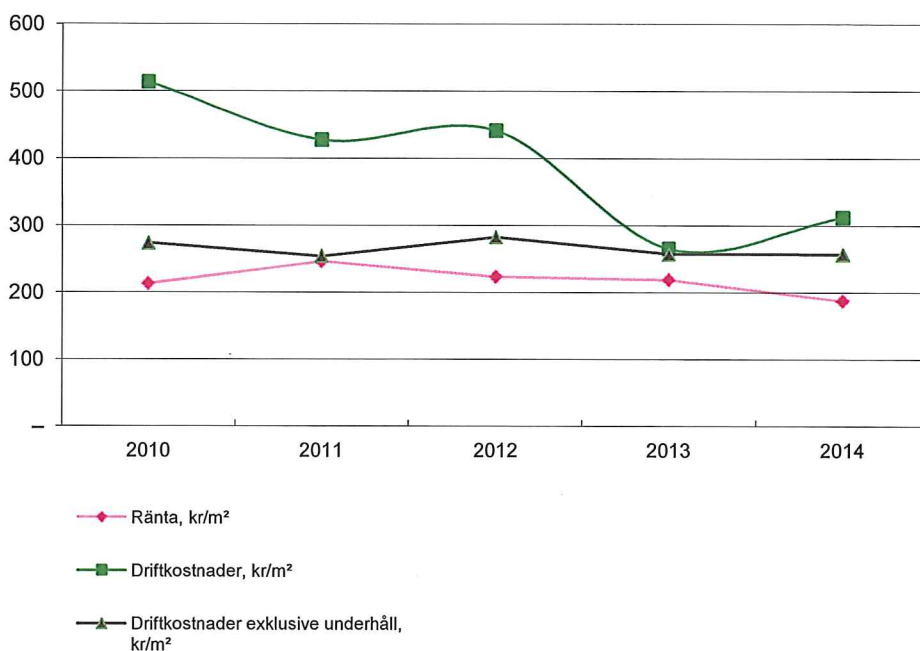
Medlemsinformation

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	8 618	8 533	8 489	8 223	7 968
Årets resultat	1 549	1 688	- 344	- 750	- 1 568
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	158	124	124	93	83
Balansomslutning	72 209	71 311	70 717	71 798	73 446
Soliditet	6%	4%	1%	2%	3%
Likviditet	344%	293%	204%	216%	236%
Avgifts- och hyresbortfall	0,21%	0,21%	0,16%	0,35%	0,42%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	767	760	752	730	709
Driftkostnader, kr/m ²	312	265	441	427	514
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	257	257	282	254	273
Ränta, kr/m ²	187	219	223	246	213
Underhållsfond, kr/m ²	312	171	47	72	143
Lån, kr/m ²	6 174	6 243	6 312	6 381	6 449

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	274 574
Årets resultat före fondförändring	1 548 520
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>590 683</u>
Summa överskott	713 776

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>300 000</u>
Att balansera i ny räkning	413 776

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 600 201	8 519 584
Övriga rörelseintäkter	2	17 614	12 954
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 617 815	8 532 539
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 353 803	-2 854 023
Fastighetsadministration	4	- 961 817	- 948 425
Personalkostnader	5	- 106 712	- 91 086
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 676 412	- 708 925
Övriga rörelsekostnader	7	- 54 988	—
Summa rörelsekostnader		-5 153 731	-4 602 459
Rörelseresultat		3 464 084	3 930 080
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	5 612	5 002
Övriga ränteintäkter och liknande poster	9	93 355	106 868
Räntekostnader och liknande poster	10	-2 014 532	-2 354 022
Summa finansiella poster		-1 915 565	-2 242 152
Resultat efter finansiella poster		1 548 520	1 687 927
Årets resultat		1 548 520	1 687 927

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	63 903 609	64 535 923
Inventarier, verktyg och installationer	12	132 403	65 988
Summa materiella anläggningstillgångar		64 036 012	64 601 911
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	13	61 000	61 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 000	61 000
Summa anläggningstillgångar		64 097 012	64 662 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	8 301	5 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	155 778	151 918
Summa kortfristiga fordringar		164 079	157 597
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	7 400 000	5 800 000
Summa kortfristiga placeringar		7 400 000	5 800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	548 204	690 225
Summa kassa och bank		548 204	690 225
Summa omsättningstillgångar		8 112 283	6 647 822
SUMMA TILLGÅNGAR		72 209 294	71 310 733

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 005	61 005
Fond för yttre underhåll		3 354 556	1 845 239
Summa bundet eget kapital		<u>3 415 561</u>	<u>1 906 244</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 834 743	-1 013 353
Årets resultat		1 548 520	1 687 927
Summa fritt eget kapital		<u>713 776</u>	<u>674 574</u>
Summa eget kapital		<u>4 129 337</u>	<u>2 580 818</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	65 724 785	66 464 785
Summa långfristiga skulder		<u>65 724 785</u>	<u>66 464 785</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	740 000	740 000
Leverantörsskulder	20	313 780	221 774
Skatteskulder	21	282 036	279 854
Övriga kortfristiga skulder	22	333 499	250 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	685 857	773 098
Summa kortfristiga skulder		<u>2 355 172</u>	<u>2 265 131</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>72 209 294</u>	<u>71 310 733</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		107 659 530	107 659 530
Summa ställda säkerheter		<u>107 659 530</u>	<u>107 659 530</u>
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

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

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2091
Standardförbättringar	Linjär	15	
Markanläggningar	Linjär	10	
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 203 859	8 122 636
Hyror, garage	219 960	220 320
Hyror, p-platser	194 400	194 400
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 160	- 1 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 15 858	- 15 972
	<u>8 600 201</u>	<u>8 519 584</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	- 7 029	- 7 029
Övriga lokalintäkter (uthyrning)	13 270	14 300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	23	101
Återvunna fordringar	8 022	3 463
Inkassointäkter	3 329	2 120
	<u>17 614</u>	<u>12 954</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	428 161	214 776
Underhåll	590 683	87 713
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	282 131	281 513
Försäkringspremier	68 952	64 978
Kabel- och digital-TV	144 224	139 368
Återbäring från Riksbyggen	- 11 600	- 13 300
Systematiskt brandskyddsarbete	5 441	5 276
Bevakningskostnader	9 396	19 532
Snö- och halkbekämpning	70 660	160 516
Förbrukningsmateriel	17 075	43 729
Vatten	382 640	372 856
El	169 223	187 634
Uppvärmning	1 014 069	1 075 470
Sophantering och återvinning	182 748	213 962
	<u>3 353 803</u>	<u>2 854 023</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Fritidsmedel	15 787	11 530
Förvaltningsarvode	765 172	756 960
IT-kostnader	123 545	120 315
Juridiska kostnader	4 098	3 813
Styrelsearvode RB	9 955	9 544
Arvode, yrkesrevisorer	16 534	17 030
Möteskostnader	1 591	5 404
Representation, gåva	579	600
Kontorsmateriel	449	584
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	8
Medlems- och föreningsavgifter	10 248	10 248
Konsultarvoden	6 825	2 250
Bankkostnader	630	630
Övriga externa kostnader	6 404	9 510
	<u>961 817</u>	<u>948 425</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	14 000	14 000
Sammanträdesarvoden	60 607	52 500
Arvode övriga	7 500	7 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	3 750	–
Summa	<u>86 857</u>	<u>74 500</u>
Sociala kostnader	<u>19 855</u>	<u>16 586</u>
	<u>106 712</u>	<u>91 086</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	620 853	680 603
Markanläggningar	11 461	11 461
Installationer	44 098	16 861
	<u>676 412</u>	<u>708 925</u>

Not 7 Övriga rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	54 988	–
	<u>54 988</u>	<u>–</u>

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	5 612	5 002
	<u>5 612</u>	<u>5 002</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	510	454
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	88 152	103 243
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 694	2 886
Övriga ränteintäkter	–	285
	<u>93 355</u>	<u>106 868</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	2 014 381	2 353 749
Övriga räntekostnader	151	273
	<u>2 014 532</u>	<u>2 354 022</u>

Not 11 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	<u>71 556 464</u>	<u>71 556 464</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 905 164	-6 224 561
Markanläggningar	- 115 377	- 103 916
	<u>-7 020 541</u>	<u>-6 328 477</u>

Årets avskrivning byggnader	- 620 853	- 680 603
Årets avskrivning markanläggningar	- 11 461	- 11 461
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-7 652 855</u>	<u>-7 020 541</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>63 903 609</u>	<u>64 535 923</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	47 184 838	47 805 691
Mark	16 650 000	16 650 000
Markanläggningar	68 771	80 232

Taxeringsvärden

bostäder	68 994 000	68 994 000
lokaler	1 158 000	1 158 000
Totalt taxeringsvärde	<u>70 152 000</u>	<u>70 152 000</u>
<i>varav byggnader</i>	55 458 000	55 458 000

2014-12-31 2013-12-31

Not 12 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>
Årets anskaffningar		
Installationer	165 500	–
	<u>165 500</u>	<u>–</u>
Utrangeringar		
Installationer	- 164 963	–
Summa anskaffningsvärden	<u>1 567 735</u>	<u>1 567 198</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 103 933	- 103 933
Installationer	-1 397 277	-1 380 416
	<u>-1 501 210</u>	<u>-1 484 349</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering installationer - gjord avskrivning	98 978	–
	<u>98 978</u>	<u>–</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 33 100	- 16 861
	<u>- 33 100</u>	<u>- 16 861</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 103 933	- 103 933
Installationer	-1 331 399	-1 397 277
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 435 332</u>	<u>-1 501 210</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>132 403</u>	<u>65 988</u>
Varav		
Installationer	132 403	65 988

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	61 000	61 000
	<u>61 000</u>	<u>61 000</u>

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	8 301	5 679
	<u>8 301</u>	<u>5 679</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 789	11 850
Förutbetalda försäkringspremier	72 811	68 952
Förutbetalda driftkostnader	–	173
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 479	65 482
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 000	–
Övriga förutbetalda kostnader	9 918	3 773
Övriga periodiserade kostnader	1 781	1 688
	<u>155 778</u>	<u>151 918</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					7 400 000	5 800 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	2 000 000	0,70	2015-01-28		
	90 dagar	1 800 000	1,05	2015-01-30		
	90 dagar	3 600 000	0,75	2015-03-01		
					7 400 000	5 800 000

Not 17 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank		548 204	690 225
		548 204	690 225

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	61 005	1 845 239	-1 013 353	1 687 927
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		400 000	- 400 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 687 927	-1 687 927
Avsättning till underhållsfond		1 700 000	-1 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 590 683	590 683	
Årets resultat				1 548 520
Vid årets slut	61 005	3 354 556	- 834 743	1 548 520

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån		66 464 785	67 204 785
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 740 000	- 740 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		65 724 785	66 464 785

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,02%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,05%	2019-09-30		23 231 104		23 231 104
STADSHYPOTEK AB	2,83%	2017-12-30	20 587 907		185 000	20 402 907
STADSHYPOTEK AB	3,22%	2014-09-30	23 786 104		555 000	
SWEDBANK HYPOTEK	3,27%	2015-09-25	22 830 774			22 830 774
			67 204 785	23 231 104	740 000	66 464 785

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 740 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 740 000 kr årligen.

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder		313 780	221 774
		313 780	221 774

2014-12-31 2013-12-31

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	282 036	279 854
	<u>282 036</u>	<u>279 854</u>

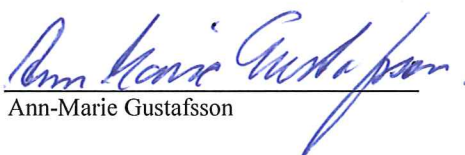
Not 22 Övriga kortfristiga skulder

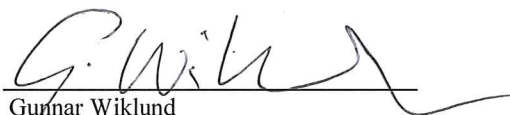
Avräkning lån	333 499	245 858
Clearing	—	4 547
	<u>333 499</u>	<u>250 405</u>

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	27 683	—
Upplupna elkostnader	17 147	19 231
Upplupna värmekostnader	137 482	128 349
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 209	10 809
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	493 336	614 709
	<u>685 857</u>	<u>773 098</u>


Umeå 2015-03-30

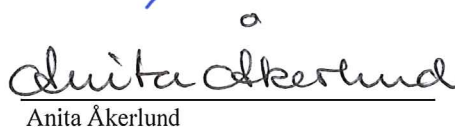

Ann-Marie Gustafsson


Gunnar Wiklund


Håkan Berglund


Leif Berglund



Stefan Boström


Anita Åkerlund


Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2015


Joakim Strandberg
Revisor


KPMG AB/Niklas Hermansson
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Umeåhus nr 31 org nr 716463-8004

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Umeåhus nr 31 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RBF Umeåhus nr 31 finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Umeåhus nr 31 för år 2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är 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.

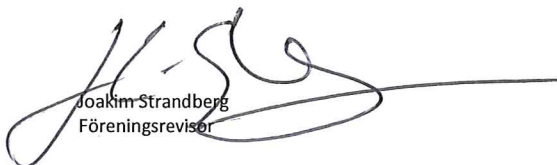
Uttalanden

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

Umeå den 14/4 2015
KPMG AB



Niklas Hermansson
Auktoriserad revisor


Joakim Strandberg
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RBF UMEÅHUS NR 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