

Årsredovisning

RBF UMEÅHUS NR 31
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716463-8004

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



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdag den 27 april 2016 kl 18.30
Föreningslokalen Mjölkvägen 100

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосекreterare.
- 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 på inköp av släpvagn till föreningen (motion finns bifogad kallelsen till stämman)
- t) Stämmans avslutande

Valberedningens förslag till årsstämma Umeåhus 31 - 27/4/2016

m/ Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

- Valberedningens förslag
 - 7 st. ordinarie styrelseledamöter (6 Umeåhus 31 + 1 Riksbyggen)
 - 4 st. suppleanter (3 Umeåhus 31 + 1 Riksbyggen)

n/ Fråga om arvoden

- Styrelseledamöter och suppleanter:
 - kommunens sammanträdesarvode till ledamöterna och suppleanter vid styrelsens sammanträden
 - per år ett halvt prisbasbelopp varav minst 50% till ordförande. Resterande hälft fördelas fritt mellan andra styrelsemedlemmar och suppleanter
- Valberedning:
 - per år 1/10 prisbasbelopp fördelas lika mellan alla aktiva i valberedningen
- Revisor:
 - per år 1/20 prisbasbelopp
- För info:
 - Prisbasbelopp 2016: 44 300 kr
 - Kommunens sammanträdesarvode 2016:
 - Grundarvode: utgår för första timmen och utgör tredubbelt timmarvode
 - Timmarvode: för därefter följande timmar - 169 kr

o/Beslut om stämman skall utse styrelseordförande

- För info: styrelseordförande 2015: Ann-Marie Gustavsson

p/ Val av styrelseledamöter och suppleanter

- Valberedningens förslag till styrelsen, mandatperiod 2 år:
 - Stefan Boström, Filgränd 145, omval
 - Gunnar Wiklund, Mjölkvägen 98, omval
 - Håkan Berglund, Ersbodavägen 71, omval
- Styrelsemedlemmar vald till årsstämma 2017:
 - Ann-Marie Gustafson, Mjölkvägen 96
 - Anita Åkerlund, Ersbodavägen 95
 - Leif Berglund, Mjölkvägen 136
- Valberedningens förslag till suppleanter, mandatperiod ett år:
 - Kristina Melander, Ersbodavägen 55, omval
 - Kent Brodin, Filgränd 147, omval
 - Lena Boberg, Filgränd 177, omval

q/ Val av revisorer och revisorssuppleanter.

- Förslag som ordinarie auktoriserad föreningsrevisor:
 - KPMG AB, mandatperiod ett år.
- Valberedningens förslag som föreningens lekmannarevisor, mandatperiod 1 år
 - Förslag lämnas vid årsstämman
- Valberedningens förslag som lekmannarevisorsuppleant, mandatperiod 1 år
 - Förslag lämnas vid årsstämman

r/ Val av valberedning

- För info: valberedningen 2016 har bestått av
 - Darcia De Man (sammankallande) - Filgränd 145
 - Peter Ekman - Mjölkvägen 74
 - Anders Nilsson - Ersbodavägen 53

Innehållsförteckning

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

Ordförande har ordet

2015 blev ett år där vi satsade mycket på uppfräschning i vår förening. Under året som gått har tvättstugorna fått ny färg på väggar och tak. Vi har snyggt till utemiljön på Ersbodavägen med en nyplantering. Dessutom kunde vi i samband med Riksbyggen och Umia erbjuda byte av badrumsporslin till ett förmånligt pris.

Vad tråkigare är att vi råkade ut för en stor vattenläcka på Filgränd som tyvärr tog ett tag att åtgärda då det var svårt att få tag i reparatörer mitt i semestertider. Jag vill rikta ett särskilt varmt tack till alla boende på Filgränd för ert tålamod och er förståelse under denna period.

Ekonomi i vår förening är fortsatt stark och stabil. Därför kunde vi i styrelsen besluta att inte höja avgifterna för 2016. Det är även roligt att se hur våra lägenheter fortsätter stiga i värde.

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 2016 blir ett lika positivt och händelserikt år.

Ann-Marie Gustafsson

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 byggnader uppförda, 11 st flerfamiljshus och 10 st radhus/parhus. Byggnaderna är uppförda 1990-91.

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:

Lokal	Garage	P-platser
1	51	90

Total bostadsarea: 10 690 m²
Total lokalaria: 75 m²

Årets taxeringsvärde 68 970 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 70 152 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

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 2015-04-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ann-Marie Gustafsson	Ordförande	Stämman	2017
Stefan Boström	Vice ordförande	Stämman	2016
Håkan Berglund	Sekreterare	Stämman	2016
Leif Berglund	Ledamot	Stämman	2017
Gunnar Wiklund	Ledamot	Stämman	2016
Anita Åkerlund	Ledamot	Stämman	2017
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
Peter Ekman	Valberedning	Stämman

Studieorganisatör

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

Uthyrning

Ann-Marie Gustafsson	Styrelsen
Anita Åkerlund	Styrelsen
Lina Gustafsson	Styrelsen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 768 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 511 tkr och planerat underhåll för 360 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i nov 2015 och visar på en rekommenderad avsättning till underhållsfonden med 2 548 tkr på 30 års sikt. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 100 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Ommålning fasader	2010-2012
Nya lekplatser	2010
Armaturer pakeringar	2014

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	80
Installationer	86
Huskropp utvändigt	172
Markytor	10
Övriga utgifter	12

Planerat underhåll	År
Byte garageportar	2016
Renovering gemensamhetslokal	2016
Bergvärme	2016
Byte ventilation	Ej fastställt

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år främst beroende på att det är mindre underhåll utfört under året.

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

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 164 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 164 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

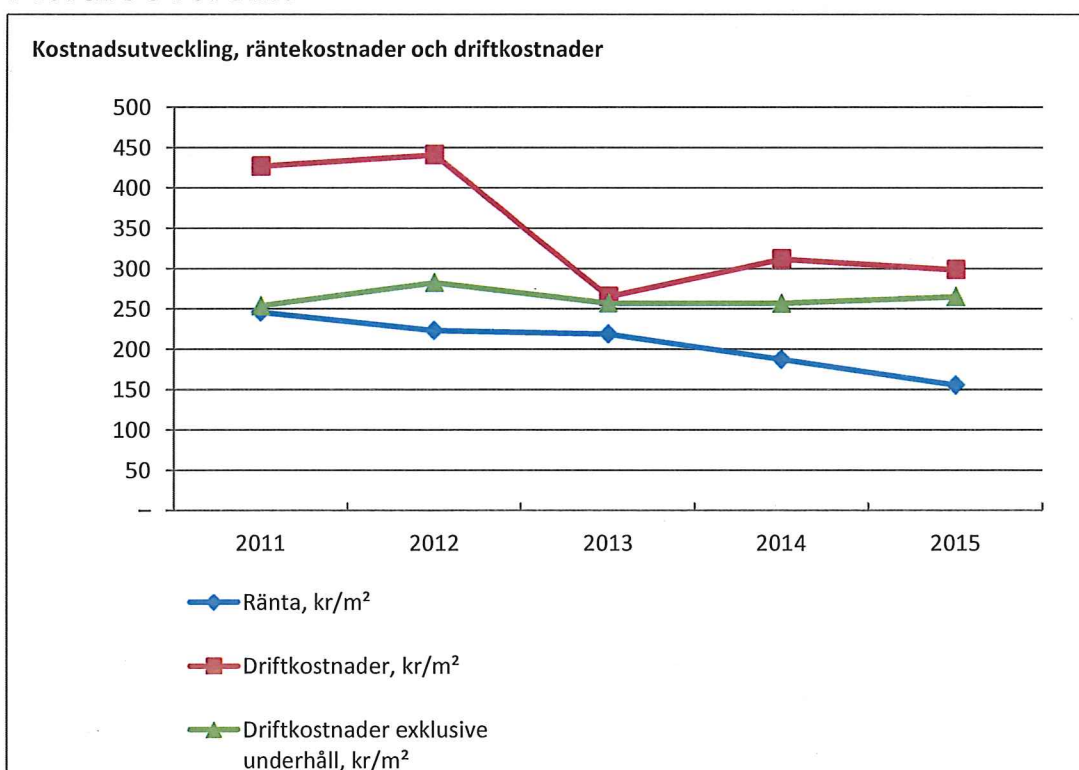
Följande aktiviteter är genomförda.

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

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 134 074 kWh fastighetsel och 1 363 230 kWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 9 716 kWh el och en minskning med 27 179 kWh värme.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	8 608	8 600	8 520	8 444	8 194
Resultat efter finansiella poster	2 002	1 549	1 688	- 344	- 750
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	195	158	124	124	93
Balansomslutning	73 701	72 209	71 311	70 717	71 798
Soliditet	8%	6%	4%	1%	2%
Likviditet	391%	344%	293%	204%	216%
Avgifts- och hyresbortfall	0,09%	0,21%	0,21%	0,16%	0,35%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	767	767	760	752	730
Driftkostnader, kr/m ²	299	312	265	441	427
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	265	257	257	282	254
Ränta, kr/m ²	155	187	219	223	246
Underhållsfond, kr/m ²	501	312	171	47	72
Lån, kr/m ²	6 106	6 174	6 243	6 312	6 381

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	413 776
Årets resultat före fondförändring	2 002 073
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	360 184
Summa överskott	676 033

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	200 000
Att balansera i ny räkning	476 033

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 608 493	8 600 201
Övriga rörelseintäkter	2	11 290	17 614
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 619 783	8 617 815
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 214 505	-3 353 803
Övriga externa kostnader	4	- 978 387	- 961 817
Personalkostnader	5	- 113 337	- 106 712
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 675 469	- 676 412
Övriga rörelsekostnader	7	—	- 54 988
Summa rörelsekostnader		-4 981 698	-5 153 731
Rörelseresultat		3 638 085	3 464 084
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	5 612	5 612
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	32 186	93 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 673 810	-2 014 532
Summa finansiella poster		-1 636 012	-1 915 565
Resultat efter finansiella poster		2 002 073	1 548 520
Årets resultat	18	2 002 073	1 548 520

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	63 311 513	63 903 609
Inventarier, verktyg och installationer	12	99 303	132 403
Summa materiella anläggningstillgångar		63 410 816	64 036 012
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	13	183 000	61 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		183 000	61 000
Summa anläggningstillgångar		63 593 816	64 097 012
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	7 628	8 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	161 131	155 778
Summa kortfristiga fordringar		168 759	164 079
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	8 500 000	7 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 438 074	548 204
Summa kassa och bank		1 438 074	548 204
Summa omsättningstillgångar		10 106 832	8 112 283
SUMMA TILLGÅNGAR		73 700 648	72 209 294

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 005	61 005
Fond för yttre underhåll		5 394 372	3 354 556
Summa bundet eget kapital		5 455 377	3 415 561
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 326 040	- 834 743
Årets resultat		2 002 073	1 548 520
Summa fritt eget kapital		676 033	713 776
Summa eget kapital		6 131 410	4 129 337
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	64 984 785	65 724 785
Summa långfristiga skulder		64 984 785	65 724 785
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	740 000	740 000
Leverantörsskulder	20	547 546	313 780
Skatteskulder	21	274 610	282 036
Övriga skulder	22	172 115	333 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	850 182	685 857
Summa kortfristiga skulder		2 584 453	2 355 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 700 648	72 209 294
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		107 659 530	107 659 530
Summa ställda säkerheter		107 659 530	107 659 530
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 17 106 499 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	8 203 859	8 203 859
Hyrer, garage	220 320	219 960
Hyrer, p-platser	191 880	194 400
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 360	- 2 160
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 206	- 15 858
	<u>8 608 493</u>	<u>8 600 201</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	- 7 029	- 7 029
Övriga lokalintäkter (uthyrning)	15 417	13 270
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	23	23
Återvunna fordringar	—	8 022
Inkassointäkter	2 880	3 329
	<u>11 290</u>	<u>17 614</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	511 145	428 161
Underhåll	360 184	590 683
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	275 554	282 131
Försäkringspremier	72 811	68 952
Kabel- och digital-TV	149 630	144 224
Återbäring från Riksbyggen	- 19 300	- 11 600
Systematiskt brandskyddsarbete	5 520	5 441
Bevakningskostnader	9 579	9 396
Snö- och halkbekämpning	151 240	70 660
Förbrukningsmateriel	33 275	17 075
Vatten	370 086	382 640
El	143 062	169 223
Uppvärmning	984 363	1 014 069
Sophantering och återvinning	167 356	182 748
	<u>3 214 505</u>	<u>3 353 803</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	14 485	15 787
Förvaltningsarvode	777 392	765 172
IT-kostnader	120 363	123 545
Juridiska kostnader	5 475	4 098
Styrelsearvode RB	10 148	9 955
Arvode, yrkesrevisorer	16 865	16 534
Möteskostnader	5 679	1 591
Representation, gåva	1 590	579
Kontorsmateriel	1 316	449
Konstaterade förluster hyror/avgifter	3	–
Medlems- och föreningsavgifter	10 248	10 248
Konsultarvoden	1 875	6 825
Bankkostnader	825	630
Övriga externa kostnader	12 123	6 404
	<u>978 387</u>	<u>961 817</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	20 026	14 000
Sammanträdesarvoden	53 874	60 607
Arvode till valberedningen	4 440	–
Arvode övriga	10 904	7 500
Föreningsvald revisor	2 225	1 000
Utbildning, förtroendevalda	500	3 750
Summa	<u>91 969</u>	<u>86 857</u>
Sociala kostnader	<u>21 368</u>	<u>19 855</u>
	<u>113 337</u>	<u>106 712</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	620 853	620 853
Markanläggningar	21 516	11 461
Installationer	33 100	44 098
	<u>675 469</u>	<u>676 412</u>

Not 7 Övriga rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	–	- 54 988
	–	- 54 988

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

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

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	510
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	31 814	88 152
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	372	4 694
	<u>32 186</u>	<u>93 355</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 673 790	2 014 381
Övriga räntekostnader	20	151
	<u>1 673 810</u>	<u>2 014 532</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>
Årets anskaffningar		
Markanläggning	50 273	—
	<u>50 273</u>	<u>—</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>71 606 737</u>	<u>71 556 464</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 526 017	-6 905 164
Markanläggningar	- 126 838	- 115 377
	<u>-7 652 855</u>	<u>-7 020 541</u>
Årets avskrivning byggnader	- 620 853	- 620 853
Årets avskrivning markanläggningar	- 21 516	- 11 461
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-8 295 224</u>	<u>-7 652 855</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>63 311 513</u>	<u>63 903 609</u>
Varav		
Byggnader	46 563 985	47 184 838
Mark	16 650 000	16 650 000
Markanläggningar	97 528	68 771
Taxeringsvärden		
bostäder, hyreshus	47 200 000	47 200 000
småhus	20 612 000	21 794 000
lokaler	1 158 000	1 158 000
Totalt taxeringsvärde	<u>68 970 000</u>	<u>70 152 000</u>
varav byggnader	<u>54 752 000</u>	<u>55 458 000</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 933	103 933
Installationer på egen fastighet	1 463 802	1 463 265
	<u>1 567 735</u>	<u>1 567 198</u>
Årets anskaffningar		
Installationer	—	165 500
	<u>—</u>	<u>165 500</u>
Utrangeringar		
Installationer	—	- 164 963
Summa anskaffningsvärden	<u>1 567 735</u>	<u>1 567 735</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 103 933	- 103 933
Installationer	-1 331 399	-1 397 277
	<u>-1 435 332</u>	<u>-1 501 210</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering installationer - gjord avskrivning	—	98 978
	<u>—</u>	<u>98 978</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 33 100	- 33 100
	<u>- 33 100</u>	<u>- 33 100</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 103 933	- 103 933
Installationer	-1 364 499	-1 331 399
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 468 432</u>	<u>-1 435 332</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>99 303</u>	<u>132 403</u>
Varav		
Installationer	99 303	65 881

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	183 000	61 000
	<u>183 000</u>	<u>61 000</u>

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	7 628	8 301
	<u>7 628</u>	<u>8 301</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 915	5 789
Förutbetalda försäkringspremier	75 233	72 811
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 479	35 479
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	30 000	30 000
Övriga förutbetalda kostnader	16 595	9 918
Övriga periodiserade kostnader	1 909	1 781
	<u>161 131</u>	<u>155 778</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				8 500 000	7 400 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	30 dagar	4 200 000	0,20	2016-01-28	
	90 dagar	4 300 000	0,25	2016-02-01	
				8 500 000	7 400 000

Not 17 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	1 438 074	548 204
	1 438 074	548 204

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 005	3 354 556	- 834 743	1 548 520
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut		300 000	- 300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 548 520	-1 548 520
Reservering underhållsfond		2 100 000	-2 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 360 184	360 184	
Årets resultat				2 002 073
Vid årets slut	61 005	5 394 372	-1 326 040	2 002 073

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 2 002 073 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 262 257 kr.

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

2015-12-31 2014-12-31

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	65 724 785	66 464 785
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 740 000	- 740 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	64 984 785	65 724 785

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,36%	2020-09-30		22 830 774		22 830 774
STADSHYPOTEK AB	2,05%	2019-09-30	23 231 104			23 231 104
STADSHYPOTEK AB	2,83%	2017-12-30	20 402 907		740 000	19 662 907
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,50%	2015-09-25	22 830 774		22 830 774	
			66 464 785	22 830 774	23 570 774	65 724 785

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,54 %

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 740 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 960 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 62 024 785 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	547 546	313 780
	547 546	313 780

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	274 610	282 036
	274 610	282 036

Not 22 Övriga skulder

Avräkning lån	172 115	333 499
	172 115	333 499

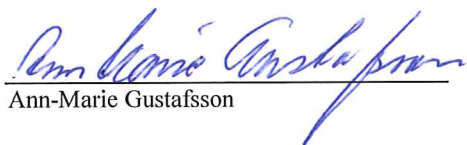
2015-12-31

2014-12-31

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 914	27 683
Upplupna elkostnader	15 248	17 147
Upplupna värmekostnader	128 710	137 482
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 938	10 209
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	645 372	493 336
	<u>850 182</u>	<u>685 857</u>

Umeå 2016-04-05



Ann-Marie Gustafsson



Stefan Boström



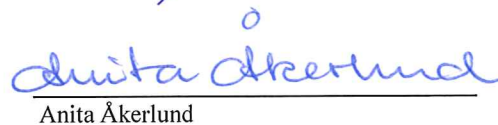
Håkan Berglund



Leif Berglund



Gunnar Wiklund



Anita Åkerlund

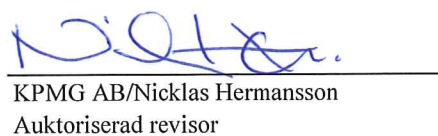


Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-12



Joakim Strandberg
Revisor



KPMG AB/Nicklas 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 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RBF Umeåhus nr 31 finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Umeåhus nr 31 för år 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Umeå den 2016-04-12
KPMG AB

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Interimsskulder

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Arsavgift

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 bostads-
rättsföreningar 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