

Årsredovisning

RBF UMEÅHUS NR 31
1/1 2016 - 31/12 2016
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 26 april 2017 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.
- Förslag till ändring av stadgar, bifogas i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Valberedningens förslag till årsstämma Umeåhus 31 - 26/04/2017

m/ Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

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

n/ Fråga om arvoden

- Styrelseledamöter och suppleanter:
 - Umeå Kommuns 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 mellan alla i valberedningen
- Revisor:
 - per år 1/20 prisbasbelopp
- För info:
 - Prisbasbelopp 2017: 44 800 kr
 - Umeå Kommuns sammanträdesarvode 2017:
 - Grundarvode: utgår för första timmen och utgör tredubbelt timmarvode
 - Timmarvode: för därefter följande timmar - 174 kr

o/ Beslut om stämman skall utse styrelseordförande

- För info:
 - Styrelseordförande har tidigare utsetts av stämman
 - Styrelseordförande utsågs på årstämma 2016: Ann-Marie Gustafsson

p/ Val av styrelseledamöter och suppleanter

- Valberedningens förslag till styrelsen, mandatperiod två år:
 - Ann-Marie Gustafsson, Mjölkvägen 96, omval
 - Anita Åkerlund, Ersbodavägen 95, omval
 - Christina Melander, Ersbodavägen 55, nyval (tidigare suppleant)
- Styrelsemedlemmar valda till årsstämma 2018:
 - Stefan Boström, Filgränd 145
 - Gunnar Wiklund, Mjölkvägen 98
 - Håkan Berglund, Ersbodavägen 71
- Valberedningens förslag till suppleanter, mandatperiod ett år:
 - Kent Brodin, Filgränd 147, omval
 - Lena Boberg, Filgränd 177, omval
 - Tommy Forsberg, Mjölkvägen 144, nyval
 - Tobias Bergh, Ersbodavägen 105, nyval

q/ Val av revisorer och revisorssuppleanter.

- Förslag som ordinarie auktoriserad föreningsrevisor:
 - KPMG AB, mandatperiod ett år
- Valberedningens förslag som föreningens lekmannarevisor, mandatperiod ett år
 - Malin Hallgren, Filgränd 169, omval
- Valberedningens förslag som lekmannarevisorsuppleant, mandatperiod ett år
 - Annika Björkgren, Mjölkvägen 94, omval

r/ Val av valberedning

- Mandatperiod ett år
 - Darcia De Man (sammankallande) ,Filgränd 145, ställer upp för omval
 - Peter Ekman, Mjölkvägen 74, ställer upp för omval
 - Ingela Jansson, Ersbodavägen 47, ställer upp för nyval

Medlemsvinsten 2016

RBF UMEÅHUS NR 31 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 17100 kronor i återbäring samt 16836 kronor i utdelning.

Ordförande har ordet

Då är det dags att summera ännu ett år i vår bostadsrättsförening. Vårt stora projekt under det gångna året har naturligtvis varit borringen och installationen av bergvärme. Vi beräknar att denna investering kommer minska våra uppvärmningskostnader med ca 130.000:- per år.

En tråkigare utgift var att vi upptäckte fuktskador i garagetaken. Detta innebar att vi fick fatta beslut om takrenovering för samtliga garage. Ersbodavägen slutfördes under året och till sommaren är det Mjölkvägens tur.

Jag är väldigt stolt över att styrelsen under året fattade beslut om att i samarbete med Riksbyggen stödja välgörenhetsorganisationen We Effect genom att skänka 100:- per lägenhet. Pengarna har gått till deras arbete i några av världens fattigaste länder.

Ekonomi i vår förening är fortsatt stark och stabil. Därför kunde vi i styrelsen besluta att inte höja avgifterna för 2017. 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 2017 blir ett lika positivt och händelserikt år.

Ann-Marie Gustafsson

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Revisionsberättelse	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF UMEÅHUS NR 31
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

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

Föreningen äger fastigheten Kurukan 2 i Umeå kommun. På fastigheten finns 21 byggnader, 11 st flerfamiljshus och 10 st radhus/parhus. Totalt är 122 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990-91.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
35	38	35	14	122

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	51	90


Total bostadsarea: 10 690 m²
Total lokalarea: 75 m²

Årets taxeringsvärde 81 249 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 68 970 000 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 2016-04-27 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	2018
Håkan Berglund	Sekreterare	Stämman	2018
Leif Berglund	Ledamot	Stämman	2017
Gunnar Wiklund	Ledamot	Stämman	2018
Anita Åkerlund	Ledamot	Stämman	2017
Rickard Abrahamsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Christina Melander		Stämman	2017
Kent Brodin		Stämman	2017
Lena Boberg		Stämman	2017
Elin Forsberg		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Malin Hallgren	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Annika Björkgren		Stämman
------------------	--	---------

Valberedning

Anders Nilsson	Valberedning	Stämman
Darcia De Man	Valberedning	Stämman
Peter Ekman	Valberedning	Stämman

Studieorganisatör

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

Uthyrning

Ann-Marie Gustafsson		Styrelsen
Anita Åkerlund		Styrelsen
Lina Gustafsson		Styrelsen 

Väsentliga händelser under 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. Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 768 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 308 tkr och planerat underhåll för 2 342 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2016 och visar på ett underhållsbehov på 17 545 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2548 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

	År
Ommålning fasader	2010-2012
Nya lekplatser	2010
Armaturer parkeringar	2014
Huskropp utvändigt	2015
Gemensamma utrymmen	2015
Installationer	2015

Årets utförda underhåll

	Belopp tkr
Bostäder	10
Gemensamma utrymmen	334
Installationer	421
Huskropp utvändigt	1 179
Markytor	229
Övriga utgifter	169

Planerat underhåll

	År
Renovering garagetak	2017
Byte ventilation	Ej fastställt

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år vilket främst beror på ökade underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. låneomsättning i slutet på 2015 samt amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår har full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 391% till 328%.

I resultatet ingår avskrivningar med 714 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 087 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

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 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14).

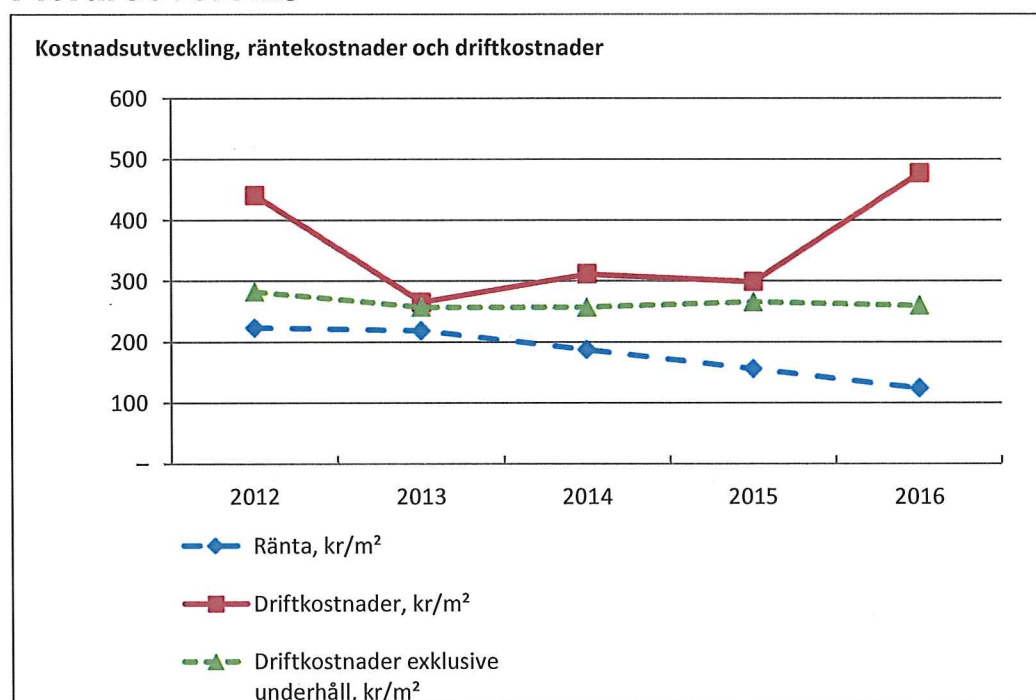
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

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 159 352 kWh fastighetsel och 1 331 350 kWh värmeenergi. Det är en ökning sedan föregående år med 25278 kWh el och en minskning med 31 880 kWh värme.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	8 607	8 608	8 600	8 520	8 444
Resultat efter finansiella poster	373	2 002	1 549	1 688	- 344
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	237	195	158	124	124
Soliditet	9%	8%	6%	4%	1%
Likviditet	328%	391%	344%	293%	204%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	768	767	767	760	752
Driftkostnader, kr/m ²	477	299	312	265	441
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	259	265	257	257	282
Ränta, kr/m ²	124	155	187	219	223
Underhållsfond, kr/m ²	539	501	312	171	47
Lån, kr/m ²	6 037	6 106	6 174	6 243	6 312

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	61 005	5 394 372	-1 326 040	2 002 073
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				200 000	- 200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 002 073	-2 002 073
Reservering underhållsfond				2 548 000	-2 548 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 342 151	2 342 151	
Årets resultat						372 548
Vid årets slut	–	–	61 005	5 800 221	270 184	372 548

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	476 033
Årets resultat före fondförändring	372 548
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 548 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 342 151
Summa överskott	<u>642 732</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>200 000</u>
Att balansera i ny räkning	442 732

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	8 606 714	8 601 463
Övriga rörelseintäkter	3	18 068	18 320
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 624 783	8 619 783
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-5 134 771	-3 214 505
Övriga externa kostnader	5	- 999 455	- 978 387
Personalkostnader	6	- 122 002	- 113 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 713 964	- 675 469
Summa rörelsekostnader		-6 970 191	-4 981 698
Rörelseresultat		1 654 591	3 638 085
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	8	16 836	5 612
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	33 154	32 186
Räntekostnader	10	-1 332 033	-1 673 810
Summa finansiella poster		-1 282 043	-1 636 012
Resultat efter finansiella poster		372 548	2 002 073
Årets resultat		372 548	2 002 073

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	64 250 427	63 311 513
Inventarier, verktyg och installationer	12	66 203	99 303
Summa materiella anläggningstillgångar		64 316 630	63 410 816
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	13	183 000	183 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		183 000	183 000
Summa anläggningstillgångar		64 499 630	63 593 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	27 339	7 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	126 168	161 131
Summa kortfristiga fordringar		153 507	168 759
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	–	8 500 000
Summa kortfristiga placeringar		–	8 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	8 839 334	1 438 074
Summa kassa och bank		8 839 334	1 438 074
Summa omsättningstillgångar		8 992 841	10 106 832
SUMMA TILLGÅNGAR		73 492 471	73 700 648

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 005	61 005
Underhållsfond		5 800 221	5 394 372
Summa bundet eget kapital		5 861 226	5 455 377
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		270 184	-1 326 040
Årets resultat		372 548	2 002 073
Summa fritt eget kapital		642 732	676 033
Summa eget kapital		6 503 958	6 131 410
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	64 244 785	64 984 785
Summa långfristiga skulder		64 244 785	64 984 785
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	740 000	740 000
Leverantörsskulder	19	378 669	547 546
Skatteskulder	20	273 269	274 610
Övriga skulder	21	168 625	172 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 183 164	850 182
Summa kortfristiga skulder		2 743 727	2 584 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 492 471	73 700 648

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	5, 10
Standardförbättringar	Linjär	15, 50

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	8 209 038	8 203 859
Hyror, garage	220 320	220 320
Hyror, p-platser	190 806	191 880
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 1 800	- 360
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 590	- 7 206
Elavgifter	- 7 060	- 7 029
	<u>8 606 714</u>	<u>8 601 463</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	9 535	15 417
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	23	23
Inkassointäkter	8 510	2 880
	<u>18 068</u>	<u>18 320</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	308 054	511 145
Underhåll	2 342 151	360 184
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	278 544	275 554
Försäkringspremier	75 233	72 811
Kabel- och digital-TV	151 602	149 630
Återbäring från Riksbyggen	- 17 100	- 19 300
Systematiskt brandskyddsarbete	5 726	5 520
Bevakningskostnader	9 611	9 579
Snö- och halkbekämpning	166 909	151 240
Förbrukningsmateriel	15 215	33 275
Vatten	390 404	370 086
El	168 009	143 062
Uppvärmning	1 053 653	984 363
Sophantering och återvinning	186 761	167 356
	<u>5 134 771</u>	<u>3 214 505</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	11 516	14 485
Förvaltningsarvode	790 240	777 392
IT-kostnader	120 000	120 363
Juridiska kostnader	12 663	5 475
Styrelsearvode	6 929	10 148
Arvode, yrkesrevisor	17 201	16 865
Möteskostnader	5 699	5 679
Representation	887	1 590
Kontorsmateriel	8 461	1 316
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	3
Medlems- och föreningsavgifter	10 248	10 248
Konsultarvoden	920	1 875
Bankkostnader	690	825
Övriga externa kostnader	14 000	12 123
	<u>999 455</u>	<u>978 387</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	22 251	20 026
Sammanträdesarvoden	57 208	53 874
Arvode till valberedningen	4 449	4 440
Arvode vicevärd	10 186	10 904
Föreningsvald revisor	2 225	2 225
Utbildning, förtroendevalda	500	500
Summa	96 819	91 969
Sociala kostnader	25 183	21 368
	122 002	113 337

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	620 853	620 853
Markanläggningar	21 516	21 516
Standardförbättringar	38 496	–
Installationer	33 100	33 100
	713 964	675 469

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

Utdelning på aktier och andelar i intresseföretag	16 836	5 612
	16 836	5 612

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	31 745	31 814
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 408	372
	33 154	32 186

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader för fastighetslån	1 331 852	1 673 790
Övriga räntekostnader	181	20
	1 332 033	1 673 810

2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	54 710 855	54 710 855
Mark	16 650 000	16 650 000
Markanläggning	245 882	195 609
	<u>71 606 737</u>	<u>71 556 464</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	1 619 778	–
Markanläggning	–	50 273
	<u>1 619 778</u>	<u>50 273</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>73 226 515</u>	<u>71 606 737</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 146 870	-7 526 017
Markanläggningar	-148 354	-126 838
	<u>-8 295 224</u>	<u>-7 652 855</u>
Årets avskrivning byggnader	-620 853	-620 853
Årets avskrivning standardförbättringar	-38 496	–
Årets avskrivning markanläggningar	-21 516	-21 516
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-8 976 088</u>	<u>-8 295 224</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>64 250 427</u>	<u>63 311 513</u>
Varav		
Byggnader	45 943 132	46 563 985
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättringar	1 581 283	–
Markanläggningar	76 013	97 528
Taxeringsvärden		
bostäder, hyreshus	59 400 000	47 200 000
småhus	20 612 000	20 612 000
lokaler	1 237 000	1 158 000
Totalt taxeringsvärde	<u>81 249 000</u>	<u>68 970 000</u>
varav byggnader	62 752 000	54 752 000

2016-12-31 2015-12-31

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 933	103 933
Installationer på egen fastighet	1 463 802	1 463 802
	<u>1 567 735</u>	<u>1 567 735</u>
Årets anskaffningar	–	–
	<u>–</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>1 567 735</u>	<u>1 567 735</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 103 933	- 103 933
Installationer	-1 364 499	-1 331 399
	<u>-1 468 432</u>	<u>-1 435 332</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 33 100	- 33 100
	<u>- 33 100</u>	<u>- 33 100</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 501 532</u>	<u>-1 468 432</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>66 203</u>	<u>99 303</u>
Varav		
Installationer	66 203	99 303

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

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

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	<u>27 339</u>	<u>7 628</u>
	27 339	7 628

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	1 915
Förutbetalda försäkringspremier	85 476	75 233
Förutbetald renhållning	2 765	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 862	35 479
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	30 000
Övriga förutbetalda kostnader	2 065	16 595
Övriga periodiserade kostnader	–	1 909
	<u>126 168</u>	<u>161 131</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	<u>–</u>	<u>8 500 000</u>
	–	8 500 000

2016-12-31 2015-12-31

Not 17 Kassa och bank

Bankmedel	7 324 590	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 514 744	1 438 074
	<u>8 839 334</u>	<u>1 438 074</u>

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	64 984 785	65 724 785
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 740 000	- 740 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>64 244 785</u>	<u>64 984 785</u>

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	19 662 907		740 000	18 922 907
			65 724 785		740 000	64 984 785

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 740 000, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande skuld till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	457 070	547 546
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 78 401	–
	<u>378 669</u>	<u>547 546</u>

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	273 269	274 610
	<u>273 269</u>	<u>274 610</u>

Not 21 Övriga skulder

Avräkning lån	168 625	172 115
	<u>168 625</u>	<u>172 115</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	412 608	16 914
Upplupna elkostnader	24 879	15 248
Upplupna värmekostnader	115 524	128 710
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 407	43 938
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 929	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	612 817	645 372
	<u>1 183 164</u>	<u>850 182</u>

2016-12-31 2015-12-31

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

107 659 530 107 659 530

Summa ställda panter

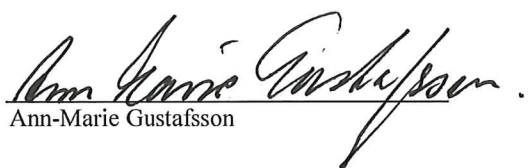
107 659 530 107 659 530

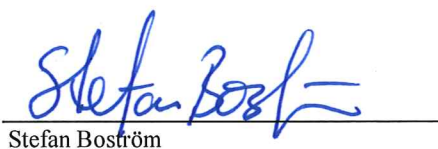
Eventalförpliktelser

Summa eventalförpliktelser

— —

Umeå 2017-

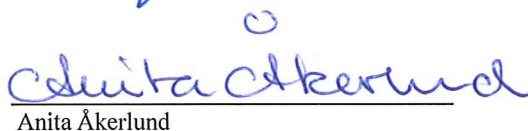

Ann-Marie Gustafsson


Stefan Boström


Håkan Berglund

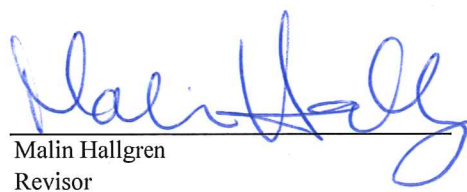

Leif Berglund

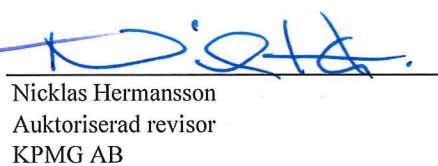

Gunnar Wiklund


Anita Åkerlund


Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats **2017-03-28**


Malin Hallgren
Revisor


Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

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 2016.

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 revisionsd. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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:s ställning per den 31 december 2016 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 2016.

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 revisionsd 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 2017-03-28

170313

KPMG AB


Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor


Malin Hallgren
Föreningens revisor

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. 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. passivsida) 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.

värdepminskning 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.

Värdepminskning 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se