

---

# Årsredovisning

**RBF UMEÅHUS NR 14**  
**1/7 2015 - 30/6 2016**  
**Org nr 794000-1881**

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

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

Föreningen äger fastigheten Sprutet 9 och Triangeln 16 i Umeå kommun. På fastigheten finns 4 byggnader. En byggnad är kontor (Hagaplan 1) och de övriga tre byggnaderna har 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adresser är Riddaregatan 9, 11, 12, 14 samt Östra Kyrkogatan 21 och 23.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	10	12	12

### Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
15	35

Total bostadsarea: 3 029 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 1 345 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 41 343 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 34 276 000 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 2015-11-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Roland Lundberg	Ordförande	Stämman	2016
Vanja Ådén	Sekreterare	Stämman	2016
Lennart Pettersson	Ledamot	Stämman	2016
Åke Abrahamsson	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Annika Forsslund		Stämman	2016
Lars-Erik Nordlander		Stämman	2017
Frida Johansson		Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Gunder Nyström	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Revisorssuppleanter

Elisabeth Persson		Stämman
-------------------	--	---------

#### Valberedning

Kerstin Åström	Valberedning	Stämman
Mattias Carleson	Valberedning	Stämman
Maud Wikström	Valberedning	Stämman

#### Studieorganisatör

Lennart Pettersson	Studieorganisatör	Styrelsen
--------------------	-------------------	-----------

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2013-07-01 då den höjdes med 6,6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 373 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 47 tkr och planerat underhåll för 308 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i maj 2015 och visar på ett underhållsbehov på 3353 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 335 tkr . Avsättning för verksamhetsåret har skett med 400 tkr.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Gemensamma utrymmen	3
Installationer	92
Huskropp utvändigt	212
Markytor	1

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

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd och har full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 217% till 331%.

I resultatet ingår avskrivningar med 179 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 376 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, 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.

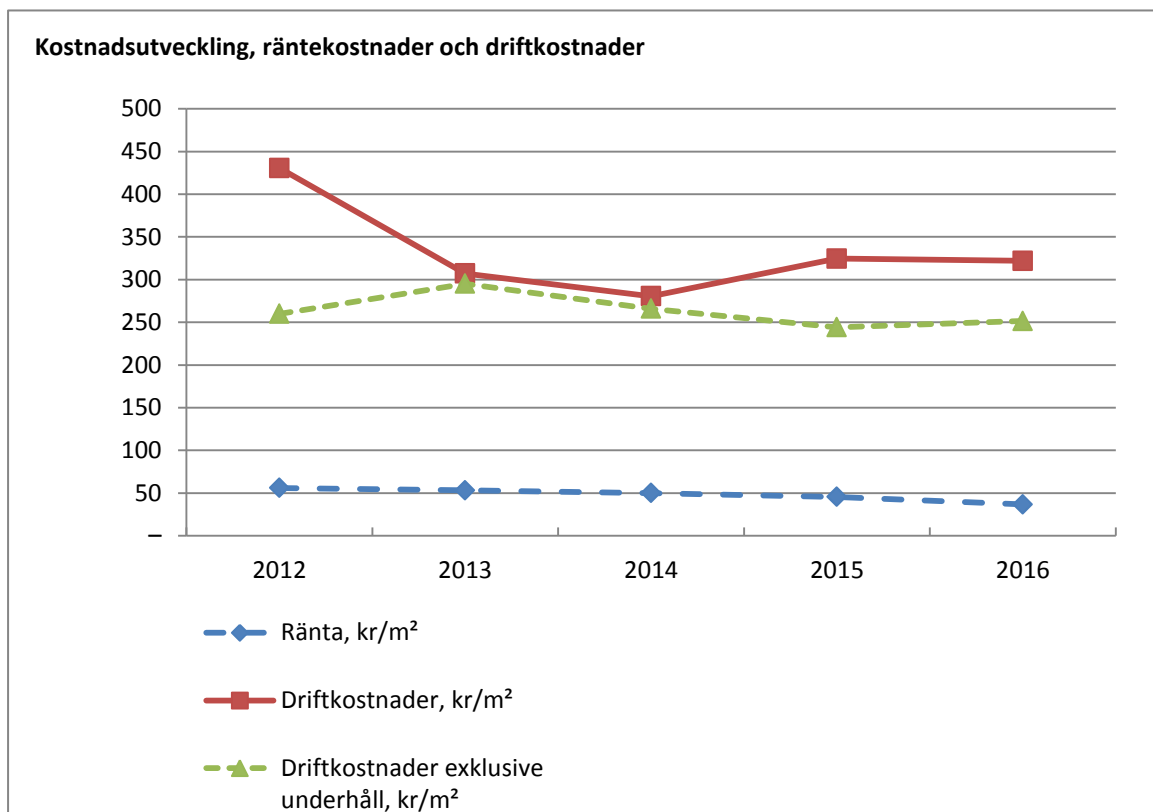
**Väsentliga händelser under räkenskapsåret.** Föreningen har under räkenskapsåret uppdaterat sina stadgar.

## **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6).

## Flerårsöversikt



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning*	2 267	2 264	2 251	2 101	2 098
Resultat efter finansiella poster	197	186	352	103	- 500
Årets resultat	197	186	352	103	- 500
Resultat exklusive avskrivningar	376	364	524	286	- 317
Avsättning till underhållsfond kr/m²	91	91	91	74	57
Balansomslutning	9 849	9 937	9 657	9 376	9 944
Kassaflöde, indirekt metod	96	316	389	- 515	-
Soliditet	23%	21%	20%	16%	14%
Likviditet	331%	217%	242%	144%	96%
Avgifts- och hyresbortfall	0,31%	0,41%	0,83%	0,32%	0,42%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	373	373	373	342	343
Bränsletillägg, kr/m²	170	170	170	170	170
Driftkostnader, kr/m²	322	325	281	307	431
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	252	244	266	295	260
Ränta, kr/m²	37	46	50	53	56
Lån, kr/m²	1 656	1 679	1 702	1 723	1 751

\*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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 + lokalareor som beräkningsgrund.

# Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	253 585
Årets resultat före fondförändring	196 778
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>307 659</u>
Summa överskott	358 022

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	358 022
----------------------------	---------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 266 888	2 264 109
Övriga rörelseintäkter	2	43 239	65 762
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>2 310 127</b>	<b>2 329 871</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 408 045	-1 420 118
Övriga externa kostnader	4	- 302 838	- 294 668
Personalkostnader	5	- 67 117	- 59 836
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 178 737	- 178 737
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 956 737</b>	<b>-1 953 360</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>353 390</b>	<b>376 511</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i Riksbyggen	7	1 656	1 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 432	6 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 160 700	- 199 021
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 156 612</b>	<b>- 190 915</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>196 778</b>	<b>185 597</b>
<b>Årets resultat</b>	18	<b>196 778</b>	<b>185 597</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	8 402 751	8 581 488
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 402 751</b>	<b>8 581 488</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i Riksbyggen	12	18 000	18 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 000</b>	<b>18 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 420 751</b>	<b>8 599 488</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	47	–
Övriga fordringar	14	–	3 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	97 422	98 811
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>97 469</b>	<b>102 244</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	–	800 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	17	1 330 478	434 822
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 330 478</b>	<b>434 822</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 427 947</b>	<b>1 337 066</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 848 698</b>	<b>9 936 554</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		343 969	343 969
Underhållsfond		1 569 510	1 427 169
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>1 913 479</u>	<u>1 771 138</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		161 244	117 988
Årets resultat		196 778	185 597
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>358 022</u>	<u>303 585</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>2 271 501</b></u>	<u><b>2 074 723</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	<u>7 145 458</u>	<u>7 245 458</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>7 145 458</u>	<u>7 245 458</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	100 000	100 000
Leverantörsskulder	20	94 150	101 257
Skatteskulder	21	11 829	–
Övriga skulder	22	5 316	6 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	220 444	408 517
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>431 739</u>	<u>616 373</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>9 848 698</b></u>	<u><b>9 936 554</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		<u>9 255 500</u>	<u>9 255 500</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u><b>9 255 500</b></u>	<u><b>9 255 500</b></u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

---

# Noter med redovisningsprinciper 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.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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	90	2056
Standardförbättringar	Linjär	20	2034
Markanläggningar	Linjär	10-20	2033

Markvärdet är inte föremål för avskrivning  
Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30      2015-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 128 893	1 128 893
Årsavgifter, lokaler	436 221	436 221
Hyror, lokaler	49 887	49 953
Hyror, garage	75 600	75 600
Hyror, p-platser	67 190	66 031
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 3 319	- 2 894
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 190	- 4 300
Bränsleavgifter, bostäder	386 218	386 218
Bränsleavgifter, övrigt	128 387	128 387
	<u>2 266 888</u>	<u>2 264 109</u>

*I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.*

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	43 200	43 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	39	22
Inkassointäkter	–	540
Övriga rörelseintäkter	–	22 000
	<u>43 239</u>	<u>65 762</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	46 637	15 533
Underhåll	307 659	351 869
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	109 078	93 508
Försäkringspremier	27 221	26 087
Kabel- och digital-TV	48 742	52 670
Återbäring från Riksbyggen	- 3 600	- 7 100
Städning gemensamma utrymmen	42 202	64 545
Bevakningskostnader	7 168	6 946
Snö- och halkbekämpning	52 992	60 656
Drift och förbrukning, övrigt	948	–
Förbrukningsmateriel	1 478	–
Vatten	110 444	110 480
El	81 875	83 966
Uppvärmning	536 059	519 730
Sophantering och återvinning	39 142	41 229
	<u>1 408 045</u>	<u>1 420 118</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Fritidsmedel	–	1 206
Förvaltningsarvode	228 122	218 193
IT-kostnader	52 839	53 579
Juridiska kostnader	225	675
Arvode, yrkesrevisor	10 721	10 511
Möteskostnader	93	664
Representation	1 247	435
Kontorsmateriel	764	–
Medlems- och föreningsavgifter	3 024	3 024
Konsultarvoden	1 875	–
Övriga externa kostnader	3 928	6 381
	<u>302 838</u>	<u>294 668</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	7 000	7 000
Sammanträdesarvoden	45 814	37 503
Arvode till valberedningen	1 500	1 500
Övriga ersättningar	–	2 132
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	<u>55 314</u>	<u>49 135</u>
Sociala kostnader	11 803	10 701
	<u>67 117</u>	<u>59 836</u>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	150 922	150 922
Markanläggningar	20 895	20 895
Standardförbättringar	6 920	6 920
	<u>178 737</u>	<u>178 737</u>

**Not 7 Resultat från andelar i Riksbyggen**

Utdelning på andelar i Riksbyggen	1 656	1 656
	<u>1 656</u>	<u>1 656</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	55
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 366	6 214
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	125
Övriga ränteintäkter	66	57
	<u>2 432</u>	<u>6 450</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	160 700	199 021
	<u>160 700</u>	<u>199 021</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

## Vid årets början

Byggnader	7 248 203	7 248 203
Mark	2 000 000	2 000 000
Standardförbättringar	2 000 000	2 000 000
Anslutningsavgifter	110 023	110 023
Standardförbättringar	265 233	126 833
Markanläggning	359 971	359 971
	<u>11 983 430</u>	<u>11 845 030</u>

## Årets anskaffningar

Standardförbättringar	–	138 400
	<u>–</u>	<u>138 400</u>

## Summa anskaffningsvärden

	<u>11 983 430</u>	<u>11 983 430</u>
--	-------------------	-------------------

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Byggnader	-3 211 346	-2 909 502
Anslutningsavgifter	- 110 023	- 110 023
Standardförbättringar	- 133 753	- 126 833
Markanläggningar	- 97 743	- 76 848
	<u>-3 552 864</u>	<u>-3 223 205</u>

## Årets avskrivning byggnader

– - 150 922

## Årets avskrivning standardförbättringar

- 6 920 - 6 920

## Årets avskrivning markanläggningar

- 20 895 - 20 895

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-3 580 679</u>	<u>-3 401 942</u>
--	-------------------	-------------------

## Ackumulerade upp- och nedskrivningar

## Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

	<u>–</u>	<u>–</u>
--	----------	----------

## Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>8 402 751</u>	<u>8 581 488</u>
--	------------------	------------------

## Varav

Byggnader	4 036 857	4 187 779
Mark	2 000 000	2 000 000
Standardförbättringar	2 124 560	2 131 480
Markanläggningar	241 334	262 229

## Taxeringsvärden

## bostäder

35 000 000 29 400 000

## lokaler

6 343 000 4 876 000

## Totalt taxeringsvärde

	<u>41 343 000</u>	<u>34 276 000</u>
--	-------------------	-------------------

## varav byggnader

	<u>27 473 000</u>	<u>25 764 000</u>
--	-------------------	-------------------

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	22 645	22 645
Installationer på egen fastighet	97 000	97 000
	<u>119 645</u>	<u>119 645</u>
Årets anskaffningar		
	<u>-</u>	<u>-</u>
Summa anskaffningsvärden	119 645	119 645
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 22 645	- 22 645
Installationer	- 97 000	- 97 000
	<u>- 119 645</u>	<u>- 119 645</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 119 645	- 119 645

**Not 12 Aktier och andelar i Riksbyggen**

Aktier och andelar i intresseföretag	18 000	18 000
	<u>18 000</u>	<u>18 000</u>

**Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	47	-
	<u>47</u>	<u>-</u>

**Not 14 Övriga fordringar**

Skattefordringar	-	3 433
	<u>-</u>	<u>3 433</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	471	280
Förutbetalda försäkringspremier	13 855	13 367
Förutbetalda driftkostnader	-	59 364
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 161	-
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 232	12 139
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 110	13 110
Övriga periodiserade kostnader	593	551
	<u>97 422</u>	<u>98 811</u>

**Not 16 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	-	800 000
	<u>-</u>	<u>800 000</u>

**Not 17 Kassa och bank**

Bankmedel		700 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank		630 478	434 822
		<u>1 330 478</u>	<u>434 822</u>

<b>Not 18 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	Uppskriv- ningsfond	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	343 969	1 427 169	117 988	185 597
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut				50 000	- 50 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					185 597	- 185 597
Reservering underhållsfond				400 000	- 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 307 659	307 659	
Årets resultat						196 778
Vid årets slut	–	–	343 969	1 569 510	161 244	196 778

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 196 778 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 104 437 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.



**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	7 245 458	7 345 458
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 100 000	- 100 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	7 145 458	7 245 458

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,13%	2019-06-01	1 739 400			1 739 400
STADSHYPOTEK AB	2,24%	2018-06-01	2 000 000			2 000 000
STADSHYPOTEK AB	2,57%	2016-12-30	738 166			738 166
STADSHYPOTEK AB	2,57%	2016-12-30	1 320 000			1 320 000
STADSHYPOTEK AB	2,87%	2017-12-01	1 547 892		100 000	1 447 892
			<b>7 345 458</b>		<b>100 000</b>	<b>7 245 458</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 6 745 458 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 20 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	121 914	108 335
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 27 764	- 7 078
	94 150	101 257

**Not 21 Skatteskulder**

Skatteskulder	11 829	–
	11 829	–

**Not 22 Övriga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	–	1 283
Avräkning lån	5 316	5 316
	5 316	6 599

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna drift- och underhållskostnader	37 267	–
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	197 100
Upplupna elkostnader	–	4 291
Upplupna värmekostnader	–	19 249
Upplupna kostnader för renhållning	–	1 142
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	2 401
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	183 177	184 334
	<u>220 444</u>	<u>408 517</u>

Umeå 2016-09-27

---

 Roland Lundberg

---

 Vanja Ådén

---

 Lennart Pettersson

---

 Åke Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

---

 KPMG AB  
 Auktoriserad revisor  
 Nicklas Hermansson

---

 Gunder Nyström  
 Revisor

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är 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.

### **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 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF UMEÅHUS NR 14 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar 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](http://www.riksbyggen.se)

