

RBF UMEÅHUS NR 14
Org nr 794000-1881
Årsredovisning
1/7 2011 - 30/6 2012

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

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tisdag den 13 november 2012 kl 19.00
Kvarterslokalen Onyttan

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмоsekreterare.
- 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.
 - Kabel-TV
 - cykelförråd
 - informationshantering
- t) Stämmans avslutande

Innehåll

| | |
|---|--------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| <i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i> | 8 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 9 |
| Nyckeltal och diagram | Bilaga |
| Revisionsberättelse | Bilaga |

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens RBF UMEÅHUS NR 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Ordförande har ordet...

Under 2011-2012 har vi investerat i nya asfaltytor på innergårdarna. Vi har även genomfört en hydrofobering (konservering av vissa fasader) som är särskilt utsatta för regn och som ska skydda oss från fuktskador. Dessutom har vi bytt ut våra mycket gamla element i garagen till nya. Det har medfört en höjning av garageavgiften för garageinnehavarna.

Reparationerna har ökat väsentligt jämfört med föregående år vilket medfört att vi redovisar ett blygsamt underskott. Exempel på reparationer är golvbyte i tvättstugan, ett antal avloppsspolningar, trädfällningar och ny pump till fjärrvärmens.

Vårsammankomsten där vi bjöd på fika och hamburgare slog rekord när ca 40 medlemmar deltog.

Vi har gjort särskild utredning för 2 motioner som vi kommer att presentera på stämman. Den ena motionen gäller hur nuvarande vävstuga på Riddargatan ska användas. Vi har utsänt en enkät till medlemmarna om vad vi bör göra där. Där kom in olika förslag (8 av 36 svarande) där tvättstuga blev mest förprickad. Därefter kom Övernattningslokal, Bibehållas som den är och Hobbyrum/förråd. Vi har gjort en kostnadsberäkning på tvättstugan och tagit beslut på att vi inte tar med den i budgeten 2012-2013.

Den andra motionen som avser teknisk förvaltning har medfört att vi sagt upp avtalet med Riksbyggen och pratat med två föreningar som lämnat Riksbyggen tidigare. Nästa styrelse förhandlar med Riksbyggen efter stämman och ställer det mot andra alternativ.

Vi har fått in 3 motioner till årets stämma som vi ska svara på och skicka ut tillsammans med stämmohandlingarna.

Avslutningsvis vill jag framhålla att vi har en bra förening med bra läge, sund ekonomi och relativt låga hyror vilket medfört att vi har goda värden på våra bostadsrätter.

Gunder Nyström
ordförande

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer*Vald t.o.m.*Ordinarie ledamöterUtsedd avårsstämman

| | | | |
|---------------------|-----------------|------------|------|
| Gunder Nyström | Ordförande | Stämman | 2013 |
| Lennart Pettersson | Vice ordförande | Stämman | 2012 |
| Ulf Johanson | Sekreterare | Stämman | 2012 |
| Margareta Hübinette | Ledamot | Stämman | 2013 |
| Håkan Lindmark | Ledamot RB | Riksbyggen | |

Styrelsesuppleanter

| | | | |
|------------------|--|------------|------|
| Anders Persson | | Stämman | 2012 |
| Kerstin Åström | | Stämman | 2013 |
| Therese Karlsson | | Riksbyggen | |

Ordinarie revisorer

| | | |
|--------------|---------|---------|
| Karl Larsson | Revisor | Stämman |
| KPMG AB | | Stämman |

Revisorssuppleanter

| | | |
|----------------|------------------|---------|
| Robert Winberg | Revisorsuppleant | Stämman |
|----------------|------------------|---------|

Valberedning

| | | |
|-------------------|--------------|---------|
| Carina Folkesson | Valberedning | Stämman |
| Therese Lindqvist | Valberedning | Stämman |
| Tora Ahnlund | Valberedning | Stämman |

Studieorganisatör

| | | |
|---------------------|-------------------|-----------|
| Margareta Hübinette | Studieorganisatör | Styrelsen |
|---------------------|-------------------|-----------|

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger kvarteret Spjutet 9 och Triangeln 16 i Umeå kommun med därpå uppförda 4 st byggnader varav en byggnad är kontor. Totalt har föreningen 36 lägenheter och 1 kontorshus. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastighetens adress är Riddaregatan 9, 11, 12 och 14 samt Östra Kyrkogatan 21 och 23.

Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | Totalt: |
|-------|-------|-------|-------|---------|
| 2 | 10 | 12 | 12 | 36 |

Dessutom tillkommer:

| Garage | P-platser |
|--------|-----------|
| 15 | 35 |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Total bostadsarea: | 3 029 kvm |
| Total lokalarea: | 896 kvm |
| Årets taxeringsvärde | 31 940 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 31 940 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 116 tkr och planerat underhåll för 747 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 6 och 7 till resultaträkningen.

Utfört underhåll

Föreningen har under året asfalterat innergården, installerat element i gargen samt utfört underhåll av fasaden.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 894 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 589 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 250 tkr. Budgeterad avsättning för verksamhetsåret 2013 är 325 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 9 november 2011. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre reparationskostnader samt att föreningen föregående år fick tillbaka på inkomstskatten. Driftskostnaderna i föreningen har minskat (se diagram 1) jämfört med föregående år beroende på lägre kostnad för uppvärmning, el samt sophantering.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 5 tkr p.g.a. högre reparationskostnader. Nästa års budget visar på en minskning av resultatet jämfört med detts års resultat p.g.a ökade drifts- och räntekostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

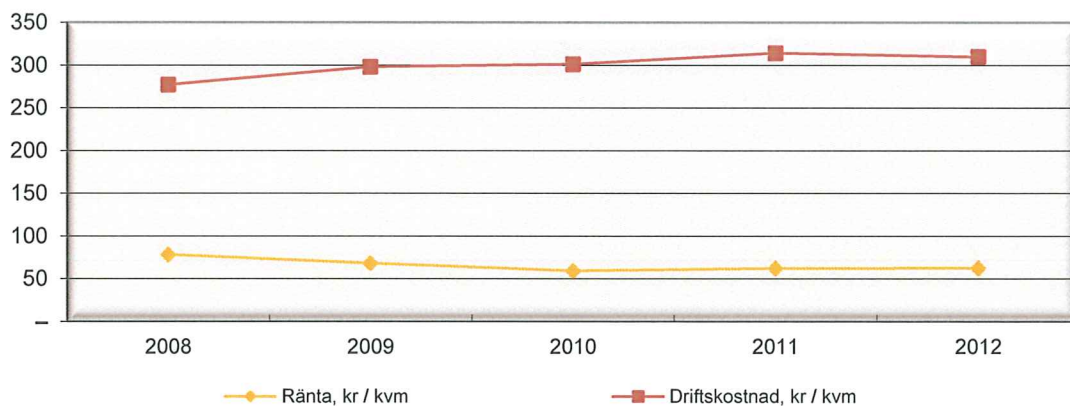
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Umeåhus nr 14 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)

| | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter | 2 124 | 2 123 | 2 073 | 2 013 | 1 953 |
| Årets resultat | - 500 | 64 | - 417 | 248 | 303 |
| Resultat efter fondförändringar | - 3 | 112 | 52 | 100 | 69 |
| Balansomslutning | 10 078 | 10 103 | 11 825 | 9 465 | 9 373 |
| Soliditet % | 14% | 19% | 16% | 25% | 23% |
| Likviditet % | 96% | 196% | 193% | 410% | 420% |
| Avgifts- och hyresbortfall % | 0,42% | 0,50% | 0,58% | 0,67% | 0,49% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm | 343 | 342 | 342 | 326 | 326 |
| Bränsletillägg, kr / kvm | 129 | 128 | 116 | 116 | 103 |
| Driftskostnad, kr / kvm | 310 | 314 | 301 | 298 | 277 |
| Ränta, kr / kvm | 62 | 62 | 59 | 68 | 78 |
| Underhållsfond, kr / kvm | 196 | 297 | 309 | 403 | 289 |
| Lån, kr / kvm | 1 951 | 1 989 | 2 206 | 1 730 | 1 758 |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2009 då avgifterna höjdes med 5 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 343 kr kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för nästa verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultatTill årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 323 187 |
| Årets resultat före fondförändring | -500 093 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -250 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 746 685 |
| Summa över/underskott | <u>319 779</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Extra avsättning till underhållsfond | <u>0</u> |
| Att balansera i ny räkning | 319 779 |

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2011-07-01</i> <i>2012-06-30</i> | <i>2010-07-01</i> <i>2011-06-30</i> |
|---|------------|--|--|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 1 587 313 | 1 587 103 |
| Hyses- och avgiftsbortfall | 2 | - 6 726 | - 7 876 |
| Värmeavgifter | 3 | 514 605 | 514 755 |
| Övriga avgifter | 4 | 2 400 | 2 400 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 5 | 26 310 | 26 392 |
| | | <u>2 123 902</u> | <u>2 122 774</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 6 | - 116 334 | - 34 589 |
| Planerat underhåll | 7 | - 746 685 | - 281 480 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 89 598 | - 90 272 |
| Driftskostnader | 8 | -1 215 632 | -1 233 690 |
| Övriga kostnader | 9 | - 11 798 | - 12 473 |
| Personalkostnader | 10 | - 38 733 | - 50 904 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 11 | - 182 819 | - 176 087 |
| | | <u>-2 401 599</u> | <u>-1 879 495</u> |
| Rörelseresultat | | - 277 697 | 243 280 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 1 800 | 1 800 |
| Ränteintäkter och liknande poster | 12 | 20 457 | 14 872 |
| Statliga bostadsbyggnadssubventioner | | 0 | 2 667 |
| Räntekostnader och liknande poster | 13 | - 244 654 | - 244 531 |
| | | <u>- 222 397</u> | <u>- 225 192</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | - 500 093 | 18 088 |
| Inkomstskatt | 14 | 0 | 46 143 |
| Årets resultat | | <u>- 500 093</u> | <u>64 231</u> |

Tillägg till resultaträkningen

| | | | |
|--|--|----------------|----------------|
| <i>Avsättning till underhållsfond</i> | | - 250 000 | - 234 000 |
| <i>Ianspråktagande av underhållsfond</i> | | 746 685 | 281 480 |
| <i>Förändring av underhållsfond</i> | | <u>496 685</u> | <u>47 480</u> |
| Resultat efter fondförändring | | - 3 408 | 111 711 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2012-06-30</i> | <i>2011-06-30</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 15 | 8 976 464 | 9 082 562 |
| Maskiner, Inventarier och Installationer | 16 | 0 | 0 |
| | | <u>8 976 464</u> | <u>9 082 562</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 17 | 18 000 | 18 000 |
| | | <u>18 000</u> | <u>18 000</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 8 994 464 | 9 100 562 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 50 |
| Skattefordringar | 18 | 0 | 46 143 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 | 39 496 | 45 895 |
| | | <u>39 496</u> | <u>92 088</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 20 | 800 000 | 700 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Förvaltningskonto i Swedbank | | 244 334 | 210 815 |
| | | <u>244 334</u> | <u>210 815</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 083 830 | 1 002 903 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 10 078 294 | 10 103 464 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2012-06-30</i> | <i>2011-06-30</i> |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | 21 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 343 969 | 343 969 |
| Underhållsfond | | 770 258 | 1 166 943 |
| | | <u>1 114 227</u> | <u>1 510 912</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 323 187 | 311 476 |
| Årets resultat | | - 500 093 | 64 231 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 250 000 | - 234 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 746 685 | 281 480 |
| | | <u>319 779</u> | <u>423 187</u> |
| <i>Summa eget kapital</i> | | <u>1 434 006</u> | <u>1 934 099</u> |
| | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån | 22 | 7 509 812 | 7 658 048 |
| | | | |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Fastighetslån, kortfristiga | | 148 000 | 148 000 |
| Leverantörsskulder | | 673 129 | 54 161 |
| Skatteskulder | | 54 048 | 22 762 |
| Övriga kortfristiga skulder | 23 | 61 153 | 17 508 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 | 198 146 | 268 886 |
| | | <u>1 134 476</u> | <u>511 317</u> |
| <i>Summa skulder</i> | | <u>8 644 288</u> | <u>8 169 365</u> |
| | | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>10 078 294</u> | <u>10 103 464</u> |

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 9 255 000 9 255 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Därutöver erlagger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde flerbostadshus, 6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde småhus, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i 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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|---------------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader | Rak | 90 år | 2056 |
| Markanläggningar | Rak | 10-20 år | |
| Installationer, fastighetsförbättring | Rak | 10 år | |
| Inventarier, fastighetsinventarier | Rak | 5 år | |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2012-06-30 2011-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 040 446 | 1 035 682 |
| Årsavgifter, lokaler | 395 439 | 400 203 |
| Hyror, lokaler | 43 428 | 39 828 |
| Hyror, garage | 57 600 | 57 600 |
| Hyror, p-platser | 50 400 | 50 400 |
| Hyror, övriga | 0 | 3 390 |
| | <u>1 587 313</u> | <u>1 587 103</u> |

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler | - 2 514 | - 1 464 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 4 212 | - 6 412 |
| | <u>- 6 726</u> | <u>- 7 876</u> |

Not 3 Värmeavgifter

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Värmeavgifter, bostäder | 390 061 | 386 218 |
| Värmeavgifter, övrigt | 124 544 | 128 537 |
| | <u>514 605</u> | <u>514 755</u> |

Not 4 Övriga avgifter

| | | |
|------------|--------------|--------------|
| Elavgifter | 2 400 | 2 400 |
| | <u>2 400</u> | <u>2 400</u> |

Not 5 Övriga förvaltningsintäkter

| | | |
|-----------------|---------------|---------------|
| IT-avgifter | 26 000 | 26 400 |
| Öresutjämning | - 10 | - 8 |
| Inkassointäkter | 320 | 0 |
| | <u>26 310</u> | <u>26 392</u> |

2012-06-30 2011-06-30

Not 6 Reparationer

| | | |
|------------------------------|----------|--------|
| Material gemensamma utrymmen | 1 189 | 2 223 |
| Material markytor | 4 665 | 5 007 |
| Bostäder | 4 679 | 6 170 |
| Lokaler | 29 750 | 0 |
| Tvättstugor | 575 | 3 323 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 7 224 |
| Vatten/Avlopp | 16 635 | 0 |
| Värme | 2 863 | 0 |
| Ventilation | 31 253 | 7 085 |
| Elinstallationer | 12 166 | 1 225 |
| Övriga installationer | 0 | 831 |
| Huskropp | - 10 792 | 1 501 |
| Gårdar och grönanläggningar | 20 295 | 0 |
| Garage och parkeringsplatser | 1 891 | 0 |
| Vandalisering | 1 165 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 116 334 | 34 589 |

Not 7 Planerat underhåll

| | | |
|------------------------------|---------|---------|
| Lokaler, gemensamma utrymmen | 0 | 73 544 |
| Tvättstugor | 0 | 40 463 |
| Värme | 0 | 96 420 |
| Elinstallationer | 2 196 | 0 |
| Huskroppar | 93 750 | 12 021 |
| Gårdar och grönanläggningar | 618 750 | 0 |
| Garage och parkeringsplatser | 30 691 | 39 483 |
| Övrigt | 1 298 | 19 549 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 746 685 | 281 480 |

Not 8 Driftskostnader

| | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsförsäkring | 22 624 | 21 623 |
| Arvode förvaltning | 215 136 | 210 360 |
| Kabel-TV | 32 026 | 31 125 |
| IT-kostnader | 51 270 | 51 240 |
| Juridiska kostnader | 800 | 0 |
| Styrelsearvode | 3 842 | 0 |
| Revisionsarvode, externt | 11 130 | 10 305 |
| Möteskostnader | 2 271 | 266 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 5 000 | - 5 400 |
| Städ | 59 334 | 59 594 |
| Bevakningskostnader | 3 682 | 5 246 |
| Snöröjning | 74 135 | 72 804 |
| Förbrukningsmateriel | 4 063 | 700 |
| Vatten | 79 513 | 74 077 |
| El | 103 033 | 115 288 |
| Uppvärmning | 516 979 | 539 340 |
| Sophantering | 40 794 | 47 122 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 1 215 632 | 1 233 690 |

2012-06-30 2011-06-30

Not 9 Övriga kostnader

| | | |
|--------------------------------|--------|--------|
| Fritidsmedel | 1 622 | 858 |
| Fika, representation | 273 | 282 |
| Kontorsmateriel | 0 | 2 668 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 3 024 | 3 024 |
| Konsultarvoden | 3 000 | 0 |
| Bankkostnader | 0 | 95 |
| Övriga externa kostnader | 3 879 | 5 546 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 11 798 | 12 473 |

Not 10 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | | |
|--|--------|--------|
| Styrelsearvode | 28 153 | 36 220 |
| Övriga ersättningar till förtroendevalda | 1 500 | 125 |
| Arvode uppdragstagare | 0 | 4 500 |
| Föreningsvald revisor | 1 000 | 1 000 |
| Utbildning, förtroendevalda | 2 500 | 0 |
| Summa | <hr/> | <hr/> |
| | 33 153 | 41 845 |
| Sociala kostnader | 5 580 | 9 059 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 38 733 | 50 904 |

Not 11 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|--|---------|---------|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 150 922 | 150 922 |
| Markanläggningar | 20 895 | 14 163 |
| Anslutningsavgifter | 11 002 | 11 002 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 182 819 | 176 087 |

Not 12 Ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|---|--------|--------|
| Ränteintäkter avräkning med Swedbank | 196 | 270 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 19 995 | 14 063 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | 36 | 13 |
| Övriga ränteintäkter | 230 | 526 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 20 457 | 14 872 |

Not 13 Räntekostnader och liknande poster

| | | |
|-------------------------------|---------|---------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 244 542 | 242 967 |
| Övriga räntekostnader | 112 | 0 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | 1 564 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 244 654 | 244 531 |

Not 14 Inkomstskatt

| | | |
|--------------|-------|----------|
| Inkomstskatt | 0 | - 46 143 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 0 | - 46 143 |

2012-06-30 2011-06-30

Not 15 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 11 248 203 | 11 248 203 |
| Anslutningsavgifter | 110 023 | 110 023 |
| Standardförbättringar | 126 833 | 126 833 |
| Markanläggning | 283 250 | 0 |
| | <u>11 768 309</u> | <u>11 485 059</u> |

Årets anskaffningar

| | | |
|----------------|---------------|----------------|
| Markanläggning | 76 721 | 283 250 |
| | <u>76 721</u> | <u>283 250</u> |

Summa anskaffningsvärden

11 845 030 11 768 309

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -2 456 736 | -2 305 814 |
| Anslutningsavgifter | - 88 016 | - 77 014 |
| Standardförbättringar | - 126 833 | - 126 833 |
| Markanläggningar | - 14 163 | 0 |
| | <u>-2 685 747</u> | <u>-2 509 661</u> |

Årets avskrivning byggnader

- 150 922 - 150 922

Årets avskrivning anslutningsavgifter

- 11 002 - 11 002

Årets avskrivning markanläggningar

- 20 895 - 14 163

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 868 566 -2 685 747

Restvärde enligt plan vid årets slut

8 976 464 9 082 562

Varav

| | | |
|---------------------|-----------|-----------|
| Byggnader | 8 640 545 | 8 791 467 |
| Anslutningsavgifter | 11 005 | 22 007 |
| Markanläggningar | 324 914 | 269 088 |

Taxeringsvärden

Bostäder, byggnader

27 600 000 27 600 000

Lokaler, byggnader

4 340 000 4 340 000

Summa taxeringsvärden

31 940 000 31 940 000

2012-06-30 2011-06-30

Not 16 Maskiner, Inventarier och Installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

| | | |
|----------------|--------|--------|
| Inventarier | 22 645 | 22 645 |
| Installationer | 97 000 | 97 000 |

119 645 119 645

Summa anskaffningsvärden

119 645 119 645

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|----------------|----------|----------|
| Inventarier | - 22 645 | - 22 645 |
| Installationer | - 97 000 | - 97 000 |

- 119 645 - 119 645

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 119 645 - 119 645

Restvärde enligt plan vid årets slut

0 0

Not 17 Långfristiga värdepappersinnehav

36 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

18 000 18 000

18 000 18 000

Not 18 Skattefordringar

Skattefordringar

0 46 143

0 46 143

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|--------|--------|
| Förutbetalda driftskostnader | 16 452 | 11 172 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 4 888 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 8 081 | 20 682 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 12 750 | 0 |
| Periodiserade kostnader månadsrapporter | 488 | 458 |
| Upplupna ränteintäkter | 1 725 | 88 |
| Övrigt | 0 | 8 607 |

39 496 45 895

Not 20 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

800 000 700 000

| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
|----------|---------|-------|------------|
| 30 dagar | 200 000 | 2,40 | 2012-07-01 |
| 90 dagar | 600 000 | 2,65 | 2012-09-01 |

2012-06-30 2011-06-30

| Not 21 Eget kapital | Bundet | Bundet | Fritt |
|---------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|------------------|
| | <i>Insatser och uppl. avgift</i> | <i>Underhålls fond</i> | <i>Resultat</i> |
| Vid årets början | 343 969 | 1 166 943 | 423 187 |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | 100 000 | - 100 000 |
| Förändring av underhållsfond | | | 496 685 |
| Avsättning till underhållsfond | | 250 000 | |
| Uttag ur underhållsfond | | - 746 685 | |
| Årets resultat | | | - 500 093 |
| Vid årets slut | 343 969 | 770 258 | 319 779 |
| Not 22 Fastighetslån | | | |
| Fastighetslån | | 7 657 812 | 7 806 048 |
| Avgår nästa års amortering | | - 148 000 | - 148 000 |
| Skuld vid årets slut | | 7 509 812 | 7 658 048 |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,16%

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|-------|-------------|------------------|----------------|------------------|
| STADSHYPOTEK | 3,78 | 2012-12-30 | 828 166 | 60 000 | 768 166 |
| STADSHYPOTEK | 3,28 | 2012-12-30 | 1 320 000 | | 1 320 000 |
| STADSHYPOTEK | 2,91 | 2013-12-01 | 1 653 482 | 28 677 | 1 615 246 |
| STADSHYPOTEK | 2,93 | 2014-06-01 | 2 000 000 | | 2 000 000 |
| STADSHYPOTEK | 3,35 | 2015-06-01 | 2 004 400 | 50 000 | 1 954 400 |
| | | | 7 806 048 | 138 677 | 7 657 812 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 148 000 kr kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 148 000 kr årligen.

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

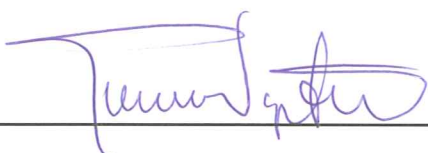
| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| Avräkning LÅN | 61 153 | 17 508 |
| | <u>61 153</u> | <u>17 508</u> |

2012-06-30 2011-06-30

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 1 298 | 64 056 |
| Upplupna elkostnader | 4 893 | 5 212 |
| Upplupna värmekostnader | 18 627 | 17 813 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 4 371 | 626 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 249 | 0 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 167 708 | 181 179 |
| | <u>198 146</u> | <u>268 886</u> |

Umeå 2012-10-02



Gunder Nyström



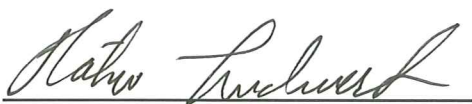
Lennart Pettersson



Ulf Johanson

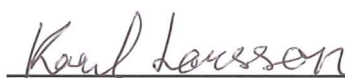


Margareta Hübinette



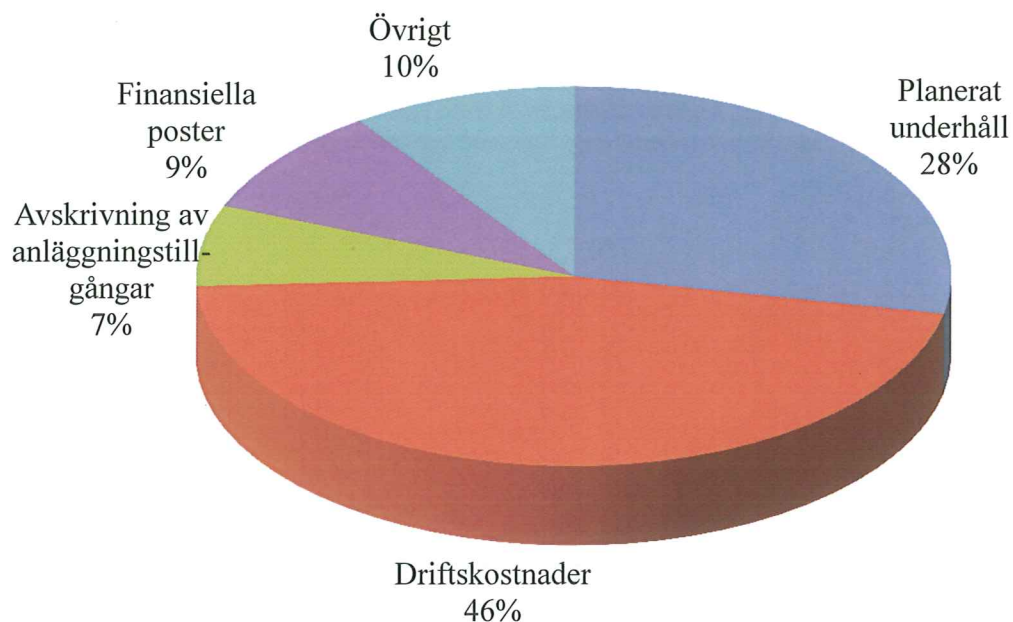
Håkan Lindmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-10-23


Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor, KPMG AB

Karl Larsson
Föreningens revisor

Nyckeltal

Föreningens kostnader det senaste verksamhetsåret illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadsslagens procentuella andel.



Nyckeltalsanalys för driftskostnader BOA (kvm):

| | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| | Kr / kvm | Kr / kvm |
| | 3029 | 3029 |
| Fastighetsförsäkring | 7 | 7 |
| Arvode förvaltning | 71 | 69 |
| Kabel-TV | 11 | 10 |
| IT-kostnader | 17 | 17 |
| Styrelsearvode | 1 | 0 |
| Revisionsarvode, externt | 4 | 3 |
| Möteskostnader | 1 | 0 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | -2 | -2 |
| Städ | 20 | 20 |
| Bevakningskostnader | 1 | 2 |
| Snöröjning | 24 | 24 |
| Förbrukningsmateriel | 1 | 0 |
| Vatten | 26 | 24 |
| El | 34 | 38 |
| Uppvärmning | 171 | 178 |
| Sophantering | 13 | 16 |
| Summa driftskostnader | 401 | 407 |

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Umeåhus nr 14, org.nr 794000-1881

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2011-07-01 – 2012-06-30

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Umeå 2012-10-23

KPMG AB

Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor

Karl Larsson
Föreningens 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 finansieras (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.

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.

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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.



Årsredovisningen är upprättad av
RBF UMEÅHUS NR 14
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar
och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel 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