
Årsredovisning

RBF UMEÅHUS NR 14
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 794000-1881

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



Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

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

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

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag den 14 november 2013 kl 19.00
Kvarterslokalen Onyttan

- 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.
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Revisionsberättelse	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

*Styrelsen för RBF UMEÅHUS NR 14
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2012-07-01 - 2013-06-30*

Ordföranden har ordet...

Under de senaste åren har vi investerat i nya asfaltytor på innergårdarna, hydrofobering (konservering av vissa fasader) och fönsterbyte till 3-glas vilket medfört att revisorerna föreslagit att avsätta mera pengar till underhållsfonden trots att vi fortfarande har en god ekonomi. Vi har dock följt revisorernas råd och ökat avgifterna (medräknat bränsleavgifter) med 6,6 %. Det innebär en höjning på 271 kr för en trerummare till totalt 3 514 kr.

Vårsammankomsten där vi bjöd på fika och hamburgare besöktes av ca 30 medlemmar.

Årsstämman äger rum torsdag den 14 november. Styrelsen har beslutat att hålla ett medlemsmöte tisdag den 29 oktober kl 19 för att få möjlighet till mer informell information än vad den formella årsstämman kan erbjuda. På medlemsmötet får medlemmarna diskutera vad vi vill med vår förening.

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

Gunder Nyström
ordförande

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Gunder Nyström	Ordförande	Stämman	2013
Margareta HübINETTE	Vice ordförande	Stämman	2013
Karl Larsson	Sekreterare	Stämman	2014
Anders Persson	Ledamot tom 2013-03-13	Stämman	
Kerstin Åström	Ledamot from 2013-03-13		
Håkan Lindmark	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Kerstin Åström	Suppleant tom 2013-03-13	Stämman	2013
Ulf Johanson		Stämman	2014
Frida Johansson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
KPMG AB		Stämman	
Kenneth Zingmark	Revisor	Stämman	
Revisorssuppleant			
Roland Lundberg		Stämman	
Valberedning			
Carina Folkesson	Valberedning	Stämman	
Erik Renberg	Valberedning	Stämman	
Tora Ahnlund	Valberedning	Stämman	
Studieorganisatör			
Kerstin Åström	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 34 276 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 31 940 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 202 tkr och planerat underhåll för 52 tkr. Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4900 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 544 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 325 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

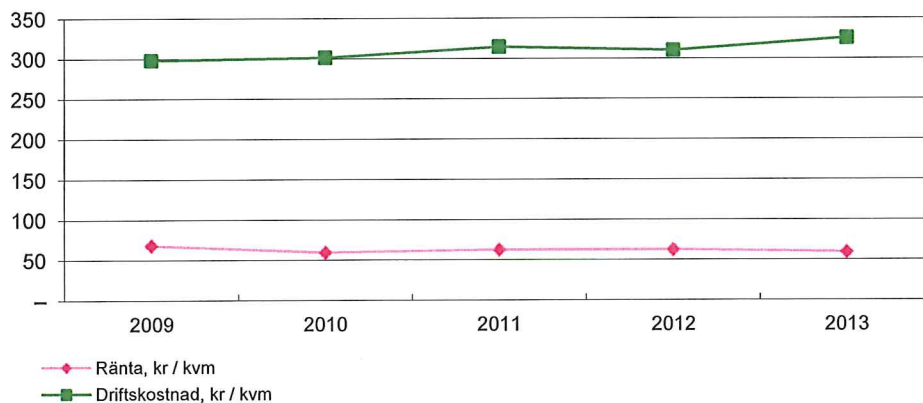
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 november 2012. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre reparations- och driftskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på höjda vattenavgifter samt högre fjärrvärmeförbrukning. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Antagen budget för kommande verksamhetsår ger 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)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	2 200	2 124	2 123	2 073	2 013
Årets resultat	103	- 500	64	- 417	248
Resultat efter fondförändringar	- 170	- 3	112	52	100
Balansomslutning	9 376	10 078	10 103	11 825	9 465
Soliditet %	16%	14%	19%	16%	25%
Likviditet %	144%	96%	196%	193%	410%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,32%	0,42%	0,50%	0,58%	0,67%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	342	343	342	342	326
Bränsletillägg, kr / kvm	128	129	128	116	116
Driftskostnad, kr / kvm	325	310	314	301	298
Ränta, kr / kvm	59	62	62	59	68
Underhållsfond, kr / kvm	266	196	297	309	403
Lån, kr / kvm	1 920	1 951	1 989	2 206	1 730

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 bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2009 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna (årsavgifter inkl bränsleavgifter) med 6,6 %, hyrorna för garage och p-platser med 20 % samt hyrorna för förråd med 9 % from 2013-07-01.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 342 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	319 779
Årets resultat före fondförändring	102 872
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-325 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 003
Summa överskott	<u>149 654</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	149 654

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 594 153	1 587 313
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 5 088	- 6 726
Bränsleavgifter	3	514 605	514 605
Övriga avgifter		- 2 640	2 400
Övriga förvaltningsintäkter	4	98 602	26 310
		<u>2 199 633</u>	<u>2 123 902</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 201 658	- 116 334
Planerat underhåll	6	- 52 003	- 746 685
Fastighetsavgift/skatt		- 92 320	- 89 598
Driftkostnader	7	-1 277 194	-1 215 632
Övriga kostnader	8	- 11 452	- 11 798
Personalkostnader	9	- 56 495	- 38 733
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 182 822	- 182 819
		<u>-1 873 943</u>	<u>-2 401 599</u>
Rörelseresultat		325 690	- 277 697
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		1 476	1 800
Ränteintäkter och liknande poster	11	8 546	20 457
Räntekostnader och liknande poster	12	- 232 840	- 244 654
		<u>- 222 818</u>	<u>- 222 397</u>
Resultat efter finansiella poster		102 872	- 500 093
Årets resultat		102 872	- 500 093
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 325 000	- 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond		52 003	746 685
Resultat efter fondförändring		- 170 125	- 3 408

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	8 793 642	8 976 464
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		8 811 642	8 994 464
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	34 158	39 496
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	300 000	800 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		229 823	244 334
Summa omsättningstillgångar		563 981	1 083 830
SUMMA TILLGÅNGAR		9 375 623	10 078 294

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		343 969	343 969
Underhållsfond		1 043 255	770 258
		<u>1 387 224</u>	<u>1 114 227</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		319 779	323 187
Årets resultat		102 872	- 500 093
Avsättning till underhållsfond		- 325 000	- 250 000
Ianspråktagande av underhållsfond		52 003	746 685
		<u>149 654</u>	<u>319 779</u>
Summa eget kapital		1 536 878	1 434 006
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	7 446 340	7 509 812
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	88 236	148 000
Leverantörsskulder		64 161	673 129
Skatteskulder		4 737	54 048
Övriga kortfristiga skulder	19	10 008	61 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	225 263	198 146
		<u>392 405</u>	<u>1 134 476</u>
Summa skulder		7 838 745	8 644 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 375 623	10 078 294
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		9 255 000	9 255 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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

Intäktsredovisning 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 ränteutgifter 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 underkottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- 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.

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.

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 det 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 tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	90	2056
Installationer	Rak	10	
Markanläggningar	Rak	10-20	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	1 035 682	1 040 446
Årsavgifter, lokaler	400 203	395 439
Hyror, lokaler	43 428	43 428
Hyror, garage	63 000	57 600
Hyror, p-platser	51 840	50 400
	<u>1 594 153</u>	<u>1 587 313</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 464	- 2 514
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 624	- 4 212
	<u>- 5 088</u>	<u>- 6 726</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	386 218	390 061
Bränsleavgifter, övrigt	128 387	124 544
	<u>514 605</u>	<u>514 605</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	42 300	26 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 11	- 10
Inkassointäkter	320	320
Försäkringsersättningar	55 993	0
	<u>98 602</u>	<u>26 310</u>

Not 5 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	1 874	1 189
Material markytor	895	4 665
Bostäder	21 713	4 679
Vattenskador	107 019	0
Lokaler	0	29 750
Tvättstugor	7 031	575
Gemensamma utrymmen	8 265	0
Vatten/Avlopp	10 837	16 635
Värme	10 361	2 863
Ventilation	0	31 253
Elinstallationer	3 647	12 166
Övriga installationer	2 338	0
Huskropp	0	- 10 792
Gårdar och grönanläggningar	8 097	20 295
Garage och parkeringsplatser	0	1 891
Övrigt	9 467	0
Vandalisering	10 115	1 165
	<u>201 658</u>	<u>116 334</u>

Not 6 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	28 216	0
Ventilation	13 114	0
Elinstallationer	0	2 196
Huskroppar	0	93 750
Gårdar och grönanläggningar	8 865	618 750
Garage och parkeringsplatser	0	30 691
Övrigt	1 808	1 298
	<u>52 003</u>	<u>746 685</u>

Not 7 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	23 535	22 624
Arvode förvaltning	217 354	215 136
Kabel-TV	32 802	32 026
IT-kostnader	51 539	51 270
Juridiska kostnader	400	800
Styrelsearvode	0	3 842
Revisionsarvode, externt	10 614	11 130
Möteskostnader	0	2 271
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 900	- 5 000
Städ	64 295	59 334
Bevakningskostnader	3 808	3 682
Snöröjning	74 389	74 135
Förbrukningsmateriel	6 182	4 063
Vatten	91 468	79 513
El	103 837	103 033
Uppvärmning	563 050	516 979
Sophantering	37 821	40 794
	<u>1 277 194</u>	<u>1 215 632</u>

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	1 256	1 622
Representation	441	273
Kontorsmateriel	54	0
Medlems- och föreningsavgifter	3 024	3 024
Konsultarvoden	2 513	3 000
Övriga externa kostnader	4 164	3 879
	<u>11 452</u>	<u>11 798</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	40 515	28 153
Övriga ersättningar till förtroendevalda	2 838	1 500
Arvode övriga uppdragstagare	4 500	0
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	0	2 500
Summa	<u>48 853</u>	<u>33 153</u>
Sociala kostnader	7 642	5 580
	<u>56 495</u>	<u>38 733</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	150 922	150 922
Markanläggningar	20 895	20 895
Anslutningsavgifter	11 005	11 002
	<u>182 822</u>	<u>182 819</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	163	196
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	8 253	19 995
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	42	36
Övriga ränteintäkter	88	230
	<u>8 546</u>	<u>20 457</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	232 332	244 542
Övriga räntekostnader	0	112
Övriga finansiella kostnader	508	0
	<u>232 840</u>	<u>244 654</u>

Not 13 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	359 971	283 250
	<u>11 845 030</u>	<u>11 768 309</u>
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	76 721
	<u>0</u>	<u>76 721</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>11 845 030</u>	<u>11 845 030</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 607 658	-2 456 736
Anslutningsavgifter	- 99 018	- 88 016
Standardförbättringar	- 126 833	- 126 833
Markanläggningar	- 35 058	- 14 163
	<u>-2 868 566</u>	<u>-2 685 747</u>
Årets avskrivning byggnader	- 150 922	- 150 922
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 11 005	- 11 002
Årets avskrivning markanläggningar	- 20 895	- 20 895
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 051 388</u>	<u>-2 868 566</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>8 793 642</u>	<u>8 976 464</u>
Varav		
Byggnader	8 489 623	8 640 545
Anslutningsavgifter	0	11 005
Markanläggningar	304 019	324 914
Taxeringsvärden		
bostäder, byggnader	21 200 000	19 400 000
bostäder, mark	8 200 000	8 447 000
lokaler, byggnader	4 876 000	4 093 000
Totalt taxeringsvärde	<u>34 276 000</u>	<u>31 940 000</u>

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

36 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	18 000	18 000
	<u>18 000</u>	<u>18 000</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	483	1 725
Förutbetalda försäkringspremier	12 084	0
Förutbetalda driftkostnader	0	16 452
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 320	8 081
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 750	12 750
Övriga periodiserade kostnader	521	488
	<u>34 158</u>	<u>39 496</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	300 000	800 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	300 000	2,00	2013-07-02

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	0	343 969	770 258	819 872	- 500 093
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 500 093	500 093
Avsättning till underhållsfond			325 000	- 325 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 52 003	52 003	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Årets resultat					102 872
Vid årets slut	0	343 969	1 043 255	46 782	102 872

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	7 534 576	7 657 812
Avgår nästa års amortering	- 88 236	- 148 000
Skuld vid årets slut	<u>7 446 340</u>	<u>7 509 812</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,07%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,91%	2013-12-01	1 615 246	38 236	1 577 010
STADSHYPOTEK	2,93%	2014-06-01	2 000 000		2 000 000
STADSHYPOTEK AB	3,35%	2015-06-01	1 954 400	55 000	1 899 400
STADSHYPOTEK AB	2,57%	2016-12-30	768 166	30 000	738 166
STADSHYPOTEK	2,57%	2016-12-30	1 320 000		1 320 000
			<u>7 657 812</u>	<u>123 236</u>	<u>7 534 576</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 88 236 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 88 000 kr årligen.

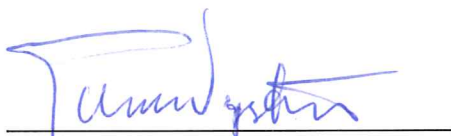
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning LÅN	10 008	61 153
	<u>10 008</u>	<u>61 153</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	8 865	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 275	1 298
Upplupna elkostnader	4 506	4 893
Upplupna värmekostnader	19 331	18 627
Upplupna kostnader för renhållning	720	4 371
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 249
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>180 566</u>	<u>167 708</u>
	225 263	198 146

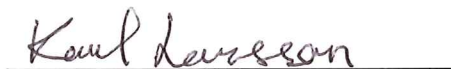
2013-11-08




Gunder Nyström



Margareta Hübinette



Karl Larsson



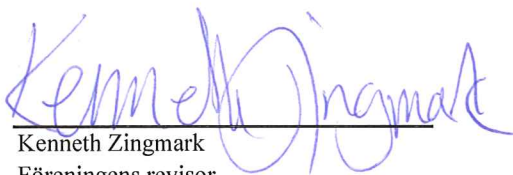
Åström Kerstin (suppleant)
vif Johanson
Suppleant trötter in och
tar ledamots plats

Kerstin Åström

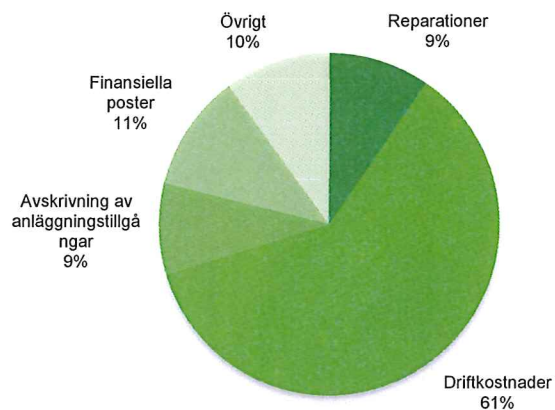


Håkan Lindmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/11-2013


Helen Sundström Hetta
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Kenneth Zingmark
Föreningens revisor

Nyckeltal



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013 2012

BOA (kvm):

3029	3029
------	------

Kr / kvm Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	8	7
Arvode förvaltning	72	71
Kabel-TV	11	11
IT-kostnader	17	17
Styrelsearvode	0	1
Revisionsarvode, externt	4	4
Möteskostnader	0	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Städ	21	20
Bevakningskostnader	1	1
Snöröjning	25	24
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten	30	26
El	34	34
Uppvärmning	186	171
Sophantering	12	13
Summa driftkostnader	422	401

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30

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 revisionsssed 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 2013-06-30 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 revisionsssed 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 ersättningskyldig 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 2013-11-08

KPMG AB

Helen Sundström Hetta
Auktoriserad revisor

Kenneth Zingmark
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 finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren 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 bostadsrätts-havaren 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.

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.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RBF UMEÅHUS NR 14

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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