



Riksbyggens Brf Umeåhus nr 9
Org nr 794000-1774
Årsredovisning
1/7 2010 - 30/6 2011

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

Måndag den 7 november 2011 kl 19.00
Föreningslokalen, Orienteringsstigen 6-8, källaren

- 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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Revisionsberättelse	19
Nyckeltal och diagram	20

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Umeåhus nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Asta Thuleson	Ordförande	Stämman	2011
Erik Sälg	Vice ordförande	Stämman	2012
Helena Schultz	Sekreterare	Stämman	2012
John Sundberg	Ledamot	Stämman	2011
Anna-Lena Perdahl	Ledamot	Stämman	2012
Åke Abrahamsson	Ledamot RB	Riksbyggen	
 <u>Styrelsesuppleanter</u>			
Daniel Falk		Stämman	2011
Stefan Dahlberg		Stämman	2012
Birgitta Carlsson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Asta Thuleson och John Sundberg samt suppleanten Daniel Falk.

Ordinarie revisorer

Sara Fritzon	Internrevisor	Stämman
KPMG AB		Stämman

Revisorssuppleant

Stefan Holmström		Stämman
------------------	--	---------

Valberedning

Carina Ström	Valberedning	Stämman
Gunilla Eriksson	Valberedning	Stämman

Övriga befattningar

Anna-Lena Perdahl	Studieorganisatör	Styrelsen
Asta Thuleson	Fritidsorganisatör	Styrelsen

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Målet i Umeå kommun. I kvarteret uppfördes 1953 - 1954 5 stycken flerfamiljshus, garage samt bilplatser med uttag för motorvärmare. De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan.

Lägenhetsfördelning:

1 r o kokskåp	1 r o kokvrå	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt antal lgh
12	21	60	36	3	132

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-Platser
15	22	65	2

Total bostadsarea: 7 154,7 kvm
Total lokalarea: 545,4 kvm

Årets taxeringsvärde 64 832 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 64 832 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med handhavandet av föreningens ekonomiska samt tekniska förvaltning. Fastighetsskötseln har utförts av FMT Förvaltning Norr AB.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 360 tkr och planerat underhåll för 1,2 mkr. Det planerade underhållet är framför allt renovering av tvättstugor, byte undercentral samt slutförandet av fönsterbyten. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt §13 i föreningens stadgar.

Årets avsättning till underhållsfonden uppgick till 550 tkr. För det kommande räkenskapsåret är budgeterat en avsättning med 550 tkr.

Under det kommande året är inplanerat renovering av vissa balkonger samt av föreningslokalen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 november 2010. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år. Det beror framför allt på kostnader för vattenskada (har delvis uppvägs av försäkringsersättning). Räntekostnaden för lånen har ökat eftersom föreningen tog ett nytt lån året innan inför fönsterbytet samt på grund av högre räntor än tidigare vid lånekonvertering. Driftskostnaderna har ökat, särskilt kostnaden för snöröjning samt förbrukningskostnaderna (framför allt vatten, el och värme). Föreningens intäkter har ökat framför allt på grund av den höjda årsavgiften samt att man detta år och framöver bara behövt betala fastighetsavgift avseende 1 år (året innan 1,5 år). (Se diagram nedan beträffande räntor och driftskostnader)

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	5 136	4 875	4 746	4 689	4 694
Årets resultat	- 848	- 2 341	616	593	697
Resultat efter fondförändringar	- 188	53	280	144	303
Balansomslutning	14 314	16 334	14 779	14 462	15 392
Soliditet %	15%	19%	37%	39%	34%
Likviditet %	179%	165%	373%	337%	245%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	659	642	622	612	612
Bränsletillägg, kr / kvm	—	—	—	—	—
Driftskostnad, kr / kvm	443	417	408	374	359
Ränta, kr / kvm	45	40	47	53	55
Underhållsfond, kr / kvm	223	277	536	492	434
Lån, kr / kvm	1 401	1 458	1 078	1 125	1 273

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm, bränsletillägg kr/kvm samt driftskostnad kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2010 då avgifterna höjdes med 2,5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 / 2012 har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 3,5%. Årsavgiften har under året i genomsnitt uppgått till 659 kr / kvm /år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under året har 34 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

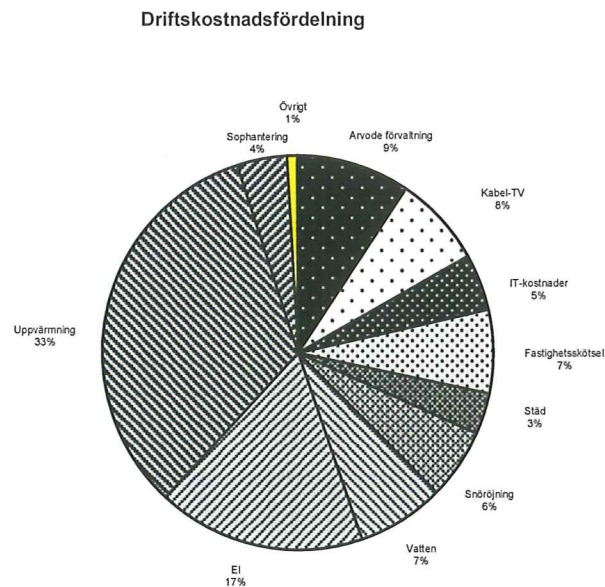
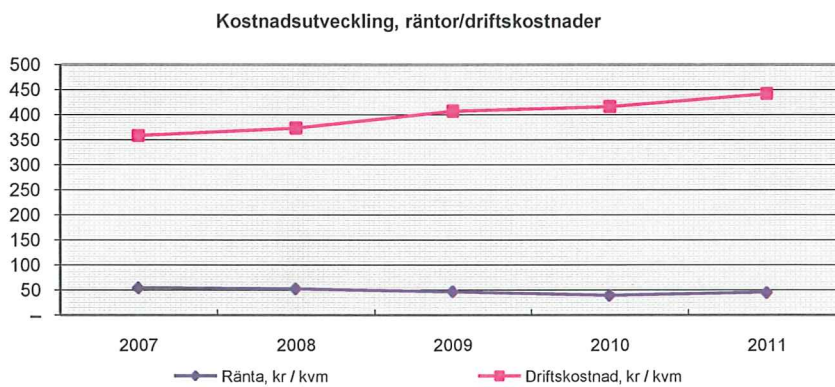
Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	488 915
Årets resultat före fondförändring	-847 953
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 210 336
Att disponera på stämman	<u>301 297</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	301 297
----------------------------	---------

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>2010-07-01</i>	<i>2009-07-01</i>
		<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 029 678	4 946 277
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 38 289	- 70 916
Övriga förvaltningsintäkter	3	144 117	- 30
		<u>5 135 507</u>	<u>4 875 331</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 360 332	- 94 954
Planerat underhåll	5	-1 210 336	-2 842 725
Fastighetsavgift/skatt		- 184 184	- 273 748
Driftskostnader	6	-3 171 352	-2 985 483
Övriga kostnader	7	- 41 466	- 47 565
Personalkostnader	8	- 57 108	- 61 875
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 658 948	- 648 562
		<u>-5 683 726</u>	<u>-6 954 912</u>
Rörelseresultat		- 548 219	-2 079 581
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		6 600	7 656
Ränteintäkter	10	28 311	14 287
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		9 883	27 175
Räntekostnader	11	- 350 242	- 304 726
		<u>- 305 448</u>	<u>- 255 608</u>
Resultat efter finansiella poster		- 853 666	-2 335 189
Inkomstskatt		<u>5 713</u>	<u>- 5 713</u>
Årets resultat		- 847 953	-2 340 902
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		<i>- 550 000</i>	<i>- 449 000</i>
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		<i>1 210 336</i>	<i>2 842 725</i>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<i>660 336</i>	<i>2 393 725</i>
Resultat efter fondförändring		- 187 617	52 823

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	11 305 524	11 891 245
Maskiner, Inventarier och Installationer	13	214 446	234 092
		<u>11 519 969</u>	<u>12 125 337</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga fordringar	14	66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		11 585 969	12 191 337
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		77	359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	193 263	187 701
		<u>193 340</u>	<u>188 060</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	1 900 000	0
Kassa och bank			
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		634 507	3 954 123
Summa omsättningstillgångar		2 727 847	4 142 183
SUMMA TILLGÅNGAR		14 313 816	16 333 520

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		196 346	196 346
Underhållsfond		1 720 019	2 130 355
		<u>1 916 365</u>	<u>2 326 701</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		488 915	686 092
Årets resultat		- 847 953	- 2 340 902
Avsättning till underhållsfond		- 550 000	- 449 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 210 336	2 842 725
		<u>301 298</u>	<u>738 915</u>
<i>Summa eget kapital</i>		2 217 663	3 065 616
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	10 571 561	10 751 553
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		220 000	475 000
Leverantörsskulder		253 329	907 132
Skatteskulder		78 751	62 129
Medlemmarnas reparationsfond		161 983	167 234
Övriga skulder, kortfristiga	19	52 370	77 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	758 159	827 766
		<u>1 524 593</u>	<u>2 516 351</u>
<i>Summa skulder</i>		12 096 154	13 267 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 313 816	16 333 520
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		20 239 100	20 239 100
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

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.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010. Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Kalkylmässig avskrivning enligt plan

Standardförbättringar

5 - 10 år

Installationer

10-15 år

Inventarier, markinventarier

5 år

	2011-06-30	2010-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 711 836	4 596 390
Hyror, lokaler	177 402	209 397
Hyror, garage	66 000	67 200
Hyror, p-platser	71 040	71 040
Hyror, MC-platser	3 400	2 250
	<u>5 029 678</u>	<u>4 946 277</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 35 854	- 66 836
Hyres- och avgiftsbortfall, garage och MC-platser	- 2 250	- 550
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 185	- 3 530
	<u>- 38 289</u>	<u>- 70 916</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Öresutjämning	83	- 30
Övriga intäkter	1 940	0
Försäkringsersättningar	138 214	0
Intäkter från inkasso, boende	750	0
Övriga rörelseintäkter	3 130	0
	<u>144 117</u>	<u>- 30</u>
Not 4 Reparationer		
Material gemensamma utrymmen	302	0
Material markytor	0	976
Bostäder	13 317	10 227
Vattenskador	301 149	42 529
Tvättstugor	0	12 797
Gemensamma utrymmen	29 560	0
Vatten/Avlopp	9 534	4 854
Värme	1 788	669
Ventilation	0	5 175
Elinstallationer	2 564	6 003
Övriga installationer	2 118	4 585
Gårdar och grönanläggningar	0	1 816
Garage och parkeringsplatser	0	3 754
Vandalisering	0	1 569
	<u>360 332</u>	<u>94 954</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Lokaler, gemensamma utrymmen	35 000	0
Tvättstugor	291 940	0
Elinstallationer	287 500	0
Huskroppar	545 749	2 840 660
Övrigt underhåll	50 147	2 065
	<u>1 210 336</u>	<u>2 842 725</u>

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	31 780	31 780
Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg	17 820	17 820
Arvode förvaltning	276 876	546 063
Kabel-TV	221 150	218 772
IT-kostnader	136 823	136 797
Juridiska kostnader	160	0
Revisionsarvode, externt	14 981	14 545
Möteskostnader	1 471	1 515
Fastighetsskötsel	202 398	100 644
Fastighetsskötsel, extradebitering	148 742	22 213
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 100	- 24 100
Städ	100 457	39 157
Sotning	3 130	0
Bevakningskostnader	9 762	20 672
Snöröjning	170 290	98 343
Taksikotning	19 343	26 565
Förbrukningsmateriel / förbrukningsinventarier	4 026	1 905
Fordons- och maskinkostnader	0	2 875
Vatten	214 437	192 050
El	506 730	487 728
Uppvärmning	976 218	934 038
Sophantering	122 858	116 102
	<u>3 171 352</u>	<u>2 985 483</u>

Not 7 Övriga kostnader

Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	0
Medlems- och föreningsavgifter	11 088	11 088
Köpta tjänster	17 061	26 400
Bankkostnader	60	60
Övriga externa kostnader	13 256	10 017
	<u>41 466</u>	<u>47 565</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	37 500	36 500
Arvode valberedning, arbetsgrupper, IT	5 500	14 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	<u>44 000</u>	<u>51 500</u>
Särskild löneskatt åter	0	- 4 853
Sociala kostnader	<u>13 108</u>	<u>15 228</u>
	<u>57 108</u>	<u>61 875</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader (kalkylm)	566 000	565 000
Markinventarier	5 012	5 012
Standardförbättringar	14 709	14 709
Maskiner och inventarier	22 903	13 517
Installationer	50 324	50 324
	<u>658 948</u>	<u>648 562</u>

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 265	901
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	26 901	13 007
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	135	160
Övriga ränteintäkter	11	219
	<u>28 311</u>	<u>14 287</u>

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	350 242	304 726
	<u>350 242</u>	<u>304 726</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader samt tillägsslånefinansierade investeringar	27 042 374	23 742 374
Mark	160 000	160 000
Standardförbättringar	406 645	382 645
Markinventarier	25 060	25 060
	<u>27 634 079</u>	<u>24 310 079</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	24 000
Tillägsslånefinansierade investeringar	0	3 300 000
	<u>0</u>	<u>3 324 000</u>

Summa anskaffningsvärden

27 634 079 27 634 079

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-15 436 407	-14 871 407
Standardförbättringar	- 294 091	- 279 382
Markinventarier	- 12 336	- 7 324
	<u>-15 742 834</u>	<u>-15 158 113</u>

Årets avskrivning byggnader

- 566 000 - 565 000

Årets avskrivning standardförbättringar

- 14 709 - 14 709

Årets avskrivning markinventarier

- 5 012 - 5 012

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-16 328 555 -15 742 834

Restvärde enligt plan vid årets slut

11 305 524 11 891 245

Varav

Byggnader	11 039 967	11 605 967
Mark	160 000	160 000
Standardförbättringar	97 845	112 554
Markinventarier	7 712	12 724

Taxeringsvärden

Bostäder, byggnader	44 000 000	44 000 000
Bostäder, mark	19 600 000	19 600 000
Lokaler, byggnader	1 164 000	1 164 000
Lokaler, mark	68 000	68 000
Summa taxeringsvärden	<u>64 832 000</u>	<u>64 832 000</u>

Not 13 Maskiner, Inventarier och Installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier	205 351	197 181
Installationer	859 332	859 332
	<u>1 064 683</u>	<u>1 056 513</u>

Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg	53 580	8 170
	<u>53 580</u>	<u>8 170</u>

Summa anskaffningsvärden

1 118 263 1 064 683

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier	- 185 260	- 171 743
Installationer	- 645 331	- 595 007
	<u>- 830 591</u>	<u>- 766 750</u>

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	- 22 903	- 13 517
Installationer	- 50 324	- 50 324
	<u>- 73 227</u>	<u>- 63 841</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 903 817 - 830 591

Restvärde enligt plan vid årets slut

214 446 234 092

Varav

Inventarier och verktyg	50 768	20 091
Installationer	163 678	214 001

Not 14 Långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar

66 000 66 000
66 000 66 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftskostnader	0	127 448
Förutbetalt förvaltningsarvode	69 688	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	56 271	54 693
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	34 375	0
Periodiserade kostnader månadsrapporter	1 650	1 553
Övriga förutbetalda kostnader	3 130	0
Upplupna ränteintäkter	3 349	0
Upplupna räntebidrag	0	4 007
Fastighetsförsäkring	24 800	0
	<u>193 263</u>	<u>187 701</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 1 900 000 0

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	1 900 000	2,35 2011-07-01

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	196 346	2 130 355	738 915
Disposition enl årsstämmobeslut		250 000	- 250 000
Förändring av underhållsfond			660 336
Avsättning till underhållsfond		550 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 210 336	
Årets resultat			- 847 953
Vid årets slut	196 346	1 720 019	301 297

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån		10 791 561	11 226 553
Avgår nästa års amortering		- 220 000	- 475 000
Skuld vid årets slut		10 571 561	10 751 553

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,18%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,58 2013-02-22	3 824 048		160 000	3 704 048
STADSHYPOTEK	3,12 2014-06-30	1 841 253		180 000	1 661 253
STADSHYPOTEK	3,74 2015-03-30	2 261 252		134 992	2 126 260
STADSHYPOTEK	4,31 2015-04-30	3 300 000			3 300 000
		11 226 553		474 992	10 791 561

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning HUS		688	0
Avräkning LÅN		43 942	77 090
Avräkning HYRA		7 740	0
		52 370	77 090

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader		23 333	137 500
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll		260 522	252 030
Upplupna elkostnader		32 389	32 331
Upplupna värmekostnader		29 970	34 063
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		43 827	3 424
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		925	0
Förutbetalda hyror och avgifter		367 193	368 418
		758 159	827 766

Styrelsen för Rbf Umeåhus nr 9 vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Umeå 2011-10-10

Asta Thuleson

Erik Sälg

Helena Schultz

John Sundberg

Anna-Lena Perdahl

Åke Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-10-²⁶...

Helen Sundström Hetta
e-godkänd revisor
KPMG AB

Sara Fritzon
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrättsförening Umeåhus nr 9 för räkenskapsåret 2010-07-01--2011-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman

- * fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,
- * disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- * beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2011-10-26



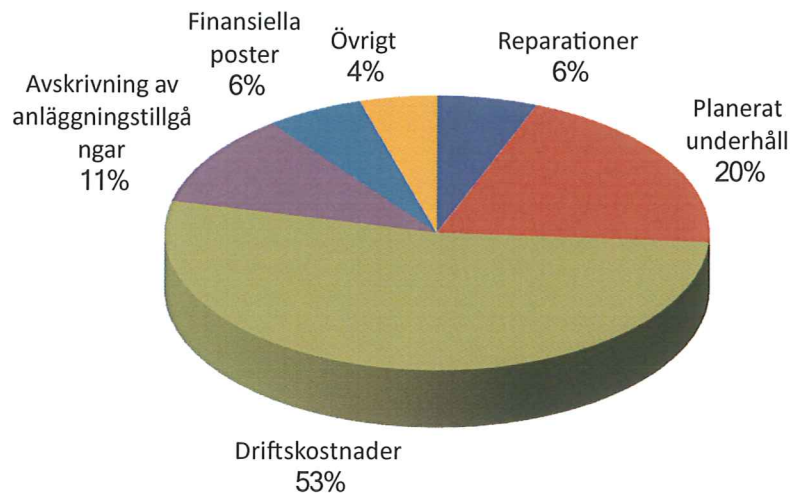
Helen Sundström Hetta
e-godkänd revisor, KPMG AB



Sara Fritzon
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

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



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
BOA (kvm):	7155	7155
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	4	4
Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg	2	2
Arvode förvaltning	39	76
Kabel-TV	31	31
IT-kostnader	19	19
Revisionsarvode, externt	2	2
Fastighetsskötsel	28	14
Fastighetsskötsel, extradebitering	21	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-3
Städ	14	5
Bevakningskostnader	1	3
Snöröjning	24	14
Förbrukningsmateriel / förbrukningsinventarier	1	0
Vatten	30	27
El	71	68
Uppvärmning	136	131
Sophantering	17	16
Summa driftskostnader	443	417

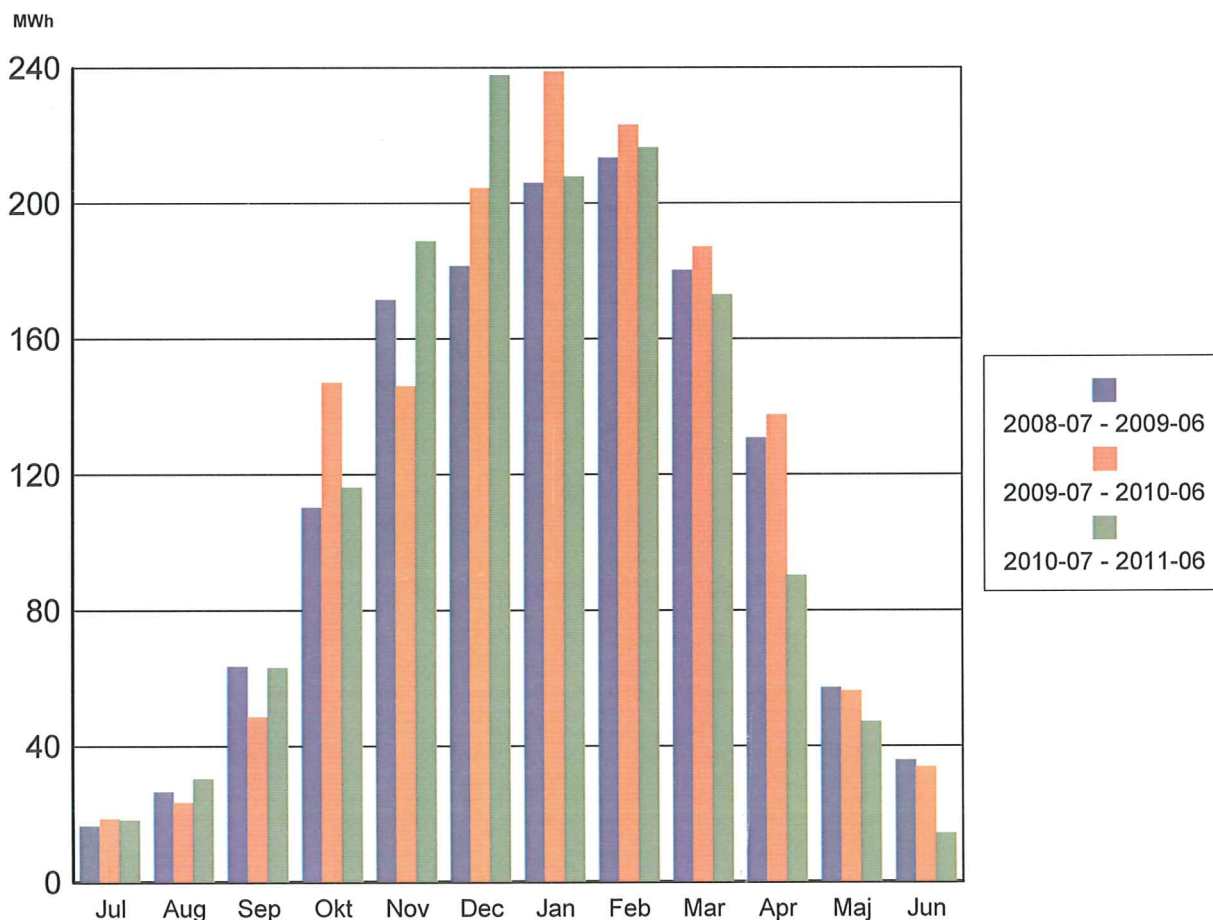
Förbrukningsrapport fastighetsbas

RB12BCN - 2011-10-24 09:43:49

Urval: Mätslag, Mätslag lika med Fjärrvärme
Företag, Företag lika med 12309

Företag: 12309 RBF UMEÅHUS NR 9 (Verklig förbrukning)

Mätslag: Fjärrvärme



BRA: 8317 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2008-07 - 2009-06	16,4	26,5	63,5	110	172	181	206	213	180	131	57,3	35,7
2009-07 - 2010-06	18,6	23,4	48,7	147	146	204	239	223	187	138	56,3	33,8
2010-07 - 2011-06	18,2	30,4	63,0	116	189	238	208	216	173	90	47,2	14,2
Budget 2011-07 - 2012-06	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0
Avvikelse % mot föreg. år	-1,8	29,7	29,5	-21,0	29,2	16,3	-12,9	-3,0	-7,6	-34,4	-16,2	-57,9
Nyckeltal 2010-07 - 2011-06 (kWh/m ² BRA)	2,2	3,7	7,6	14,0	22,7	28,6	25,0	26,0	20,8	10,8	5,7	1,7
Graddag verklig (5112 / år)	0	65	221	407	682	898	781	819	624	370	238	7
Graddag normal (4849 / år)	2	40	233	417	573	712	764	690	632	473	265	48

Arsvärden	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Verklig förbrukning (MWh)	1393	1465	1403	1393	1465	1403
Klimatkorrigerad förbrukning (MWh)	1459	1451	1330	1459	1451	1330
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2010 mot år	0,7	-4,2		0,7	-4,2	
Nyckeltal verklig (kWh/m ² BRA)	167,5	176,1	168,7	167,5	176,1	168,7
Nyckeltal klimatkorr. (kWh/m ² BRA)	175,4	174,5	159,9	175,4	174,5	159,9

Förbrukningsrapport fastighetsbas

RB12BCN - 2011-10-24 09:44:10

Urval: Mätslag.Mätslag lika med Kallvatten
Företag.Företag lika med 12309

Företag: 12309 RBF UMEÅHUS NR 9 (Verklig förbrukning)
Mätslag: Kallvatten

BRA: 8317 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2008-07 - 2009-06	499	637	789	828	763	740	751	736	791	759	795	664
2009-07 - 2010-06	634	629	786	843	834	801	848	797	882	870	841	709
2010-07 - 2011-06	627	712	829	878	871	835	852	806	866	796	859	672
Budget 2011-07 - 2012-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse % mot föreg. år	-1,0	13,2	5,4	4,2	4,5	4,2	0,5	1,2	-1,8	-8,5	2,1	-5,3
Nyckeltal 2010-07 - 2011-06 (lit/m ² BRA)	75,4	85,6	99,7	105,6	104,7	100,4	102,5	96,9	104,1	95,6	103,3	80,7

Årsvärden	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Verklig förbrukning (m ³)	8752	9473	9602	8752	9473	9602
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2010 mot år	9,7	1,4		9,7	1,4	
Nyckeltal verklig (lit/m ² BRA)	1052,2	1139,0	1154,5	1052,2	1139,0	1154,5

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%.

LANGFRISTIGA 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 motsvaras 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 Riksbyggens
Brf Umeåhus nr 9 styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

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