

---

# Årsredovisning

RBF UMEÅHUS NR 9  
1/7 2013 - 30/6 2014  
Org nr 794000-1774

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 innehåsa 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, arvas 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

**Onsdag den 19 november 2014 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 stämмосekreterare.  
.....
- 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.  
*- Förslag att anta Riksbyggens nya normalstadgar med årsavgiften baserad på andelstal i stället för insats. Beslutet måste fattas på två efter varandra följande stämmor. På första stämman krävs att minst hälften av de röstande röstar för stadgebytet.*
- 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

## ***Ordförande har ordet...***

Nytt verksamhetsår har påbörjats men innan vi blickar framåt så vill jag berätta lite om styrelsens arbete under det gångna verksamhetsåret.

Stora och små frågor har varit på dagordningen. Bland de större kan nämnas besiktning, upphandling och reovering av spillvattenledningar. Planering av markarbeten runt pizzerian. Besiktning av tak, överbyggnader och balkonger och där det visat sig att smärre reoveringar av dessa nog kommer att måsta göras inom de närmaste åren.

Nytt låssystem är installerat i garage och källarförråd, till en av tvättstugorna på O-stigen har ny torktumlare inköpts, fasaden på Rågången och O-stigen har tvättats. I trädgården har nya odlingslotter ställts i ordning och en mindre plantering med buskar anlagts samt ett antal träd borttagits. Ett mindre gym har iordningställts på Axtorpsvägen i det gamla mangelrummet, av två av husets medlemmar, fantastiskt bra gjort, för alla i huset att använda.

Årets städdag inföll i maj månad och omfattade husets vindsgångar och ett par förråd som behövde tömmas på diverse bråte. Vi var ett helt gäng som hjälptes åt och de som inte sprang i trapporna och bar ut allt skräp ägnade några timmar åt att städa i trädgården. Ett bra jobb gjordes och jag vill passa på att rikta ett stort och varmt tack till er alla som var med. Samtidigt vill jag påminna samtliga boende i föreningen om brandmyndighetens bestämmelse: att det är absolut förbjudet att placera ägodelar i gångarna utanför vindsförråden.

Blickar vi framåt så ser vi att reovering av spillvattenledningar pågår på Axtorpsvägen och kommer att slutföras under hösten 2014, därefter kommer Orienteringsstigen och Rågången att stå i tur. Markarbetet runt pizzerian är upphandlat och kommer att påbörjas under hösten, nya parkeringsskyltar är beställda och ska sättas upp, sandlådan är borttagen och ny gräsmatta är anlagd...ja vad mer bör styrelsen ta sig an för att vår boendemiljö ska bli hållbar och trivsamt?

Kom på årsstämman och lämna ditt förslag.

Välkommen!

Carina Ström  
Ordförande

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF UMEÅHUS NR 9 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2013-07-01 - 2014-06-30

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Carina Ström	Ordförande	Stämman	2014
Erik Sälg	Vice ordförande	Stämman	2015
Helena Schultz	Sekreterare	Stämman	2014
Martin Agerhäll	Ledamot	Stämman	2014
Daniel Falk	Ledamot	Stämman	2015
Åke Abrahamsson	Ledamot	Riksbyggen	

### Styrelsesuppleanter

Gunilla Eriksson		Stämman	2015
Ingrid Sandström		Stämman	2015
Magnus Olofsson		Stämman	2014
Birgitta Carlsson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Carina Ström och Martin Agerhäll samt suppleanten Magnus Olofsson. Ledamoten Helena Schultz har flyttat.

### Ordinarie revisorer

Stefan Holmström	Internrevisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

### Revisorssuppleant

Monica Strandberg		Stämman
-------------------	--	---------

### Valberedning

Anna Allard		Stämman
Björn Wiechel, sammankallande		Stämman
Joachim Sjölander		Stämman

### Studieorganisatör

Martin Agerhäll	Studieorganisatör	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 färdigställdes under åren 1952-1954 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

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-platser
15	22	65	3

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

Årets taxeringsvärde 68 180 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 68 180 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för sina medlemmar. Hemförsäkring däremot måste var och en teckna och bekosta själv.

## Förvaltning/organisationsanslutning

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

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 84 tkr och planerat underhåll för 202 tkr. Kostnaderna 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 949 tkr. För det kommande räkenskapsåret är budgeterat en avsättning med 1 156 000 kr.

## 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 18 november 2013. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

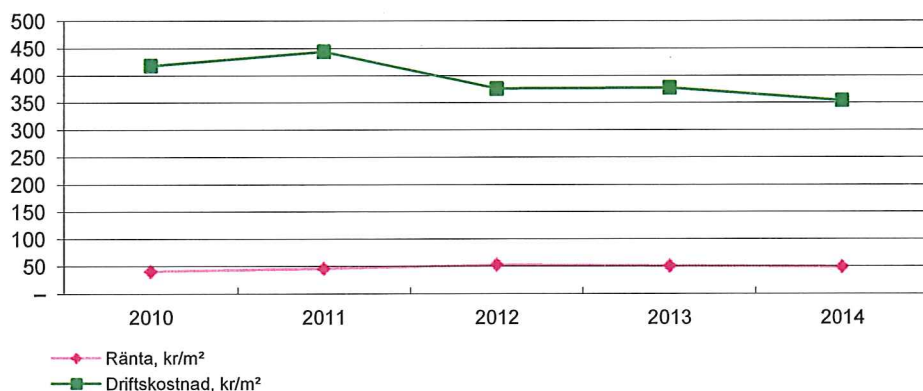
### Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år.

Resultatet har påverkats positivt av lägre kostnad för reparationer samt snöröjning / takskottning men även minskad förbrukning av el och värme jämfört med året innan. Ett lån som föregående räkenskapsår omsatts till lägre ränta än tidigare har nu påverkat resultatet positivt under hela året. Eftersläpande försäkringsersättning för vattenskador har också förbättrat resultatet.

Föreningen har haft möjlighet att höja avsättningen till Underhållsfonden.

### Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	5 450	5 496	5 226	5 136	4 875
Årets resultat	1 398	69	299	- 848	- 2 341
Resultat efter fondförändringar	651	513	377	- 188	53
Balansomslutning	15 143	14 148	14 158	14 314	16 334
Soliditet	26%	18%	18%	15%	19%
Likviditet	484%	275%	238%	179%	165%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	688	688	682	659	642
Driftskostnad, kr/m²	354	377	375	443	417
Ränta, kr/m²	48	50	52	45	40
Underhållsfond, kr/m²	344	182	213	223	277
Lån, kr/m²	1 326	1 346	1 373	1 401	1 458

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² samt driftskostnad kr/kvm har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.



### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 1%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 688 kr/m<sup>2</sup>/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 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	491 586
Årets resultat före fondförändring	1 397 536
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-949 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>202 077</u>
Summa överskott	1 142 198

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>200 000</u>
Att balansera i ny räkning	942 198

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 344 808	5 344 646
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 22 338	- 13 096
Övriga förvaltningsintäkter	3	127 866	163 954
		<u>5 450 336</u>	<u>5 495 504</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 84 313	- 425 515
Planerat underhåll	5	- 202 077	-1 043 865
Fastighetsavgift/skatt		- 176 444	- 175 520
Driftkostnader	6	-2 529 749	-2 695 089
Övriga kostnader	7	- 23 149	- 28 928
Personalkostnader	8	- 63 057	- 65 995
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 681 263	- 675 862
		<u>-3 760 052</u>	<u>-5 110 774</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 690 284</b>	<b>384 730</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		6 072	5 412
Ränteintäkter och liknande poster	10	71 242	66 728
Räntekostnader och liknande poster	11	- 370 062	- 387 445
		<u>- 292 748</u>	<u>- 315 305</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 397 536</b>	<b>69 425</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 397 536</b>	<b>69 425</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 949 000	- 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond		202 077	1 043 865
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>650 613</b>	<b>513 290</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	9 557 078	10 129 460
Inventarier, verktyg och installationer	13	139 386	223 957
		<u>9 696 463</u>	<u>10 353 416</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga fordringar	14	66 000	66 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 762 463</b>	<b>10 419 416</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 865	7 850
Kundfordringar	15	–	1 520
Skattefordringar	16	1 759	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	212 734	179 030
		<u>216 357</u>	<u>188 399</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	4 300 000	2 800 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		2 942	2 596
Avräkning med Swedbank		861 016	737 360
		<u>863 958</u>	<u>739 956</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 380 316</b>	<b>3 728 355</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 142 779</b>	<b>14 147 771</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		196 346	196 346
Underhållsfond		2 645 466	1 398 543
		<u>2 841 812</u>	<u>1 594 889</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		491 586	478 296
Årets resultat		1 397 536	69 425
Avsättning till underhållsfond		- 949 000	- 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond		202 077	1 043 865
		<u>1 142 198</u>	<u>991 586</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 984 010</b>	<b>2 586 475</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		-	-
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	20	10 046 561	10 206 561
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	20	160 000	160 000
Leverantörsskulder		245 616	364 459
Skatteskulder		-	404
Medlemmarnas reparationsfonder		156 583	156 583
Övriga kortfristiga skulder	21	23 477	20 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	526 531	653 141
		<u>1 112 208</u>	<u>1 354 735</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>11 158 769</b>	<b>11 561 296</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 142 779</b>	<b>14 147 771</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		20 239 100	20 239 100
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

## Underhåll/underhållsfond

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 underhållsplanning 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	Linjär	90	2044
Installationer	Linjär	10 / 15 år	
Standardförbättringar	Linjär	10	
Inventarier	Linjär	5 år	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 924 956	4 924 956
Hyror, lokaler	213 753	212 091
Hyror, garage	105 600	105 600
Hyror, p-platser	96 000	97 500
Hyror, MC-platser	4 500	4 500
	<u>5 344 808</u>	<u>5 344 646</u>

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 13 053	- 8 734
Hyres- och avgiftsbortfall, garage och MC-platser	- 1 652	- 1 050
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 633	- 3 313
	<u>- 22 338</u>	<u>- 13 096</u>

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	1 800	–
Övriga lokalintäkter (föreningslokalen)	4 050	5 000
Balkonginglasning	7 560	7 560
Öresutjämning	- 47	- 47
Inkassointäkter	4 120	6 655
Försäkringsersättningar	110 383	144 786
	<u>127 866</u>	<u>163 954</u>

### Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	–	869
Bostäder	–	105 666
Vattenskador	72 529	303 073
Vatten/Avlopp	5 659	–
Ventilation	–	3 250
Elinstallationer	–	845
Låssystem	–	334
Gårdar och grönanläggningar	6 125	9 750
Garage och parkeringsplatser	–	1 728
	<u>84 313</u>	<u>425 515</u>

2014-06-30

2013-06-30

**Not 5 Planerat underhåll**

Målning	3 900	115 500
Tvättstugor	37 548	89 055
VA/Sanitet	75 000	–
Värme	–	548 150
Ventilation	3 469	185 630
Låssystem	44 184	–
Gårdar och grönanläggningar	12 035	63 498
Övrigt	25 941	42 032
	<u>202 077</u>	<u>1 043 865</u>

**Not 6 Driftkostnader**

Försäkringspremier	34 124	33 291
Försäkringspremier, bostadsrättstillägg	22 110	19 140
Förvaltningsarvode	297 035	289 292
Kabel-TV	136 620	136 620
IT-kostnader	138 858	136 890
Juridiska kostnader	6 000	8 800
Styrelsearvode	5 000	7 500
Arvode, yrkesrevisorer	14 981	15 430
Möteskostnader	2 695	2 677
Fastighetskötsel	215 843	210 078
Fastighetskötsel, extradebitering	138 774	133 632
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 300	- 8 000
Städning gemensamma utrymmen	115 272	107 800
Bevakningskostnader	7 484	10 848
Snöröjning	71 053	93 322
Takskottning	4 622	32 641
Förbrukningsmateriel/förbrukningsinventarier	596	11 119
Vatten	249 866	257 043
El	428 375	471 016
Uppvärmning	503 445	576 103
Sophantering och återvinning	144 296	149 847
	<u>2 529 749</u>	<u>2 695 089</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Fritidsmedel	1 008	1 598
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2 890	–
Medlems- och föreningsavgifter	11 088	11 088
Köpta tjänster	–	1 720
Konsultarvoden	229	3 763
Bankkostnader	–	90
Övriga externa kostnader	7 934	10 669
	<u>23 149</u>	<u>28 928</u>

2014-06-30

2013-06-30

**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	42 000	46 500
Arvode valberedning, IT, extra uppdrag	5 000	5 500
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	1 250	–
Summa	49 250	53 000
Sociala kostnader	13 807	12 995
	63 057	65 995

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	580 805	573 634
Markinventarier	–	2 700
Standardförbättringar	15 887	13 456
Maskiner och inventarier	20 260	21 761
Installationer	64 311	64 311
	681 263	675 862

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	553	483
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	70 576	65 884
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	113	185
Övriga ränteintäkter	–	176
	71 242	66 728

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	369 970	387 445
Övriga räntekostnader	92	–
	370 062	387 445

2014-06-30

2013-06-30

**Not 12 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	27 042 374	27 042 374
Mark	160 000	160 000
Standardförbättringar	406 645	406 645
Markinventarier	25 060	25 060
	<u>27 634 079</u>	<u>27 634 079</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	24 310	–
	<u>24 310</u>	<u>–</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>27 658 389</u>	<u>27 634 079</u>
--	-------------------	-------------------

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-17 142 594	-16 568 960
Standardförbättringar	- 336 965	- 323 509
Markinventarier	- 25 060	- 22 360
	<u>-17 504 619</u>	<u>-16 914 829</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 580 805	- 573 634
--	-----------	-----------

Årets avskrivning standardförbättringar

	- 15 887	- 13 456
--	----------	----------

Årets avskrivning markinventarier

	–	- 2 700
--	---	---------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-18 101 311</u>	<u>-17 504 619</u>
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	9 557 078	10 129 460
--	-----------	------------

Varav

Byggnader	9 318 975	9 899 780
Mark	160 000	160 000
Standardförbättringar	78 103	69 680

## Taxeringsvärden

bostäder

	66 600 000	66 600 000
--	------------	------------

lokaler

	1 580 000	1 580 000
--	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde

	<u>68 180 000</u>	<u>68 180 000</u>
--	-------------------	-------------------

✶ varav byggnader

	48 494 000	48 494 000
--	------------	------------

2014-06-30

2013-06-30

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

## Vid årets början

Inventarier och verktyg

288 711

277 561

Installationer

999 207

999 207

1 287 918

1 276 768

## Årets anskaffningar

Inventarier och verktyg

–

11 150

–

11 150

## Summa anskaffningsvärden

1 287 918

1 287 918

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 239 685

- 217 924

Installationer

- 824 276

- 759 965

-1 063 961

- 977 889

## Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg

- 20 260

- 21 761

Installationer

- 64 311

- 64 311

- 84 571

- 86 072

## Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 148 532

-1 063 961

## Restvärde enligt plan vid årets slut

139 386

223 957

## Varav

Inventarier och verktyg

28 766

49 026

Installationer

110 620

174 931

**Not 14 Långfristiga fordringar**

## Andelar i Intresseföreningen

66 000

66 000

66 000

66 000

**Not 15 Kundfordringar**

## Kundfordringar

–

1 520

–

1 520

**Not 16 Skattefordringar**

## Skattefordringar

1 759

–

1 759

–

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

## Upplupna ränteintäkter

6 578

7 953

## Förutbetalda försäkringspremier

29 112

27 123

## Förutbetalda driftkostnader

31 870

–

## Förutbetald förvaltningsarvode

74 993

73 525

## Förutbetald kabel-tv-avgift

34 155

34 155

## Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

34 155

34 403

## Övriga periodiserade kostnader

1 871

1 871

212 734

179 030

2014-06-30

2013-06-30

**Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 300 000	2 800 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	1,45	2014-07-03
30 dagar	100 000	1,45	2014-07-04
90 dagar	1 000 000	1,55	2014-08-04
90 dagar	3 000 000	1,55	2014-09-03

**Not 19 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	196 346	1 398 543	922 161	69 425
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		500 000	- 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			69 425	- 69 425
Avsättning till underhållsfond		949 000	- 949 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 202 077	202 077	
Årets resultat				1 397 536
Vid årets slut	196 346	2 645 466	- 255 337	1 397 536

**Not 20 Fastighetslån**

Fastighetslån	10 206 561	10 366 561
Avgår nästa års amortering	- 160 000	- 160 000
Skuld vid årets slut	10 046 561	10 206 561

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,60%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,12%	2014-06-30	1 661 253			1 661 253
STADSHYPOTEK	3,74%	2015-03-30	2 126 260			2 126 260
STADSHYPOTEK	4,31%	2015-04-30	3 155 000		160 000	2 995 000
STADSHYPOTEK	3,09%	2018-03-01	3 424 048			3 424 048
			<b>10 366 561</b>		<b>160 000</b>	<b>10 206 561</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 160 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 160 000 kr årligen.

**Not 21 Övriga kortfristiga skulder**

Avräkning lån	19 573	20 148
Övriga kortfristiga låneskulder	3 904	-
	23 477	20 148

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

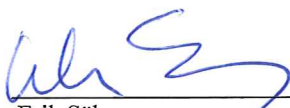
Upplupna drift- och underhållskostnader	38 006	102 871
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 941	129 008
Upplupna elkostnader	16 317	30 124
Upplupna värmekostnader	16 959	16 726
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 000	11 020
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	411 308	363 392
	526 531	653 141

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

Umeå 2014-10-14



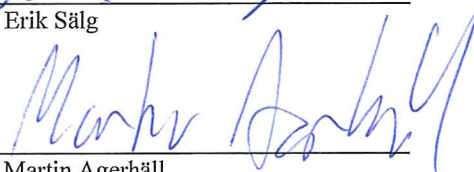
Carina Ström



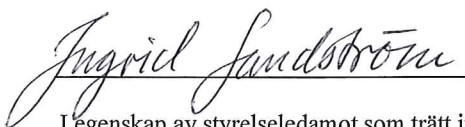
Erik Sälg



Daniel Falk



Martin Agerhäll



I egenskap av styrelseledamot som trätt in  
i ordinarie ledamot Helena Schultz ställe



Åke Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den *28/10 2014*



Lena Engblom Eriksson  
Auktoriserad revisor, KPMG AB



Stefan Holmström  
Internrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Umeåhus nr 9, org.nr 794000-1774

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30

#### *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 2014-06-30 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 2014-10-28

KPMG AB



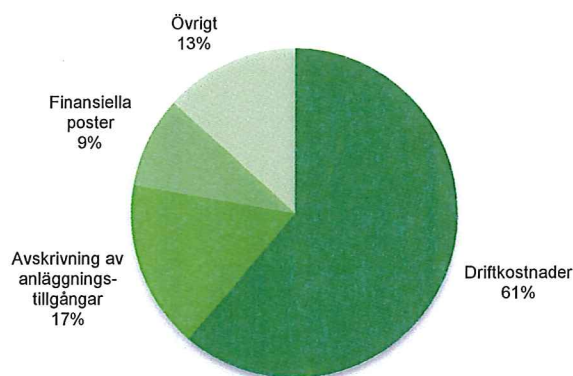
Lena Engblom Eriksson  
Auktoriserad revisor



Stefan Holmström  
Internrevisor

# Nyckeltal

## Kostnadsfördelning



## Nyckeltalsanalys för drifkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

7 154,7

7 154,7

Kr / kvm

Kr / kvm

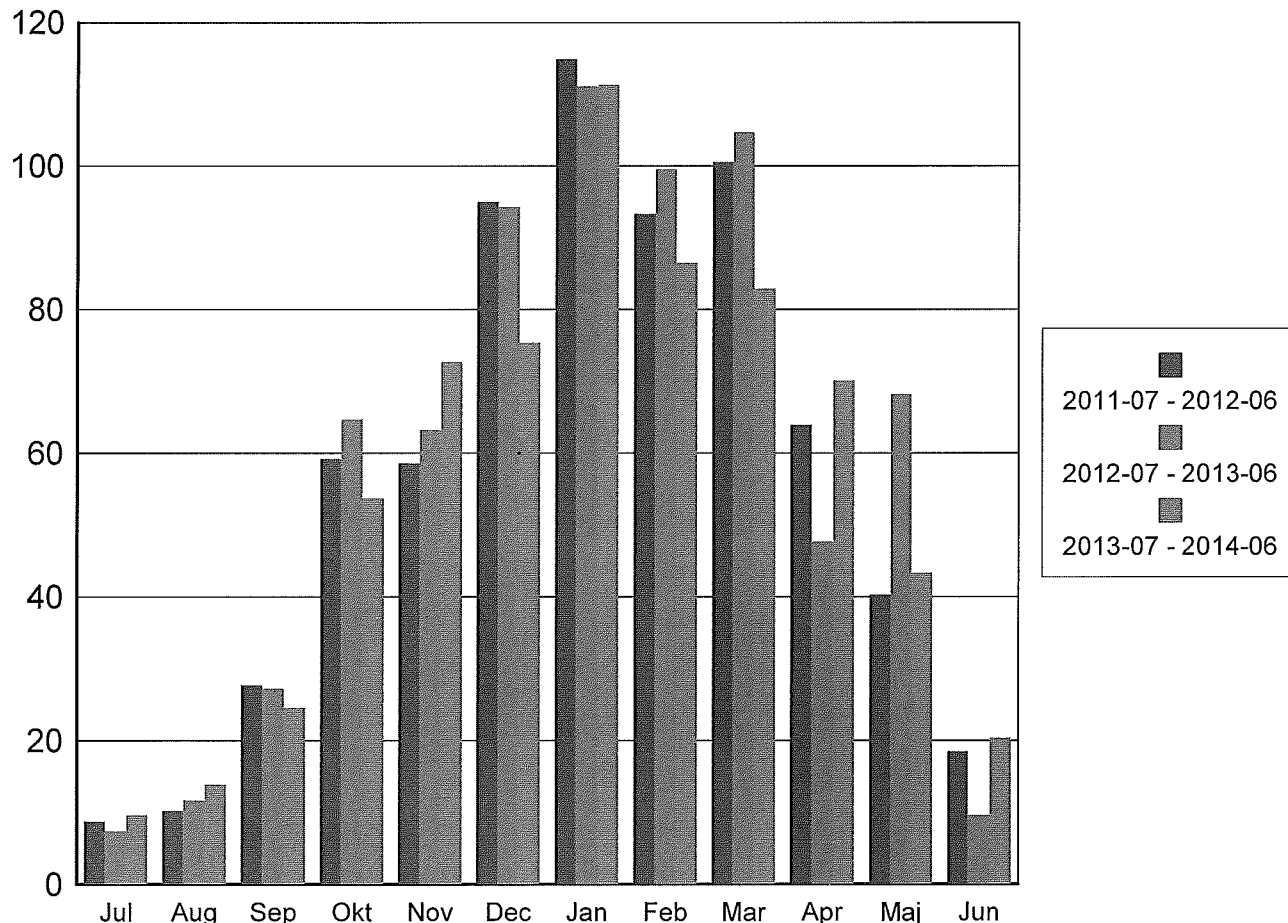
	2014	2013
Försäkringspremier	5	5
Försäkringspremier, bostadsrättstillägg	3	3
Förvaltningsarvode	42	40
Kabel-TV	19	19
IT-kostnader	19	19
Juridiska kostnader	1	1
Styrelsearvode	1	1
Arvode, yrkesrevisor	2	2
Möteskostnader	0	0
Fastighetsskötsel	30	29
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	16	15
Bevakningskostnader	1	2
Snöröjning	10	13
Förbrukningsmateriel/förbrukningsinventarier	0	2
Vatten	35	36
El	60	66
Uppvärmning	70	81
Sophantering och återvinning	<u>20</u>	<u>21</u>
<b>Summa drifkostnader</b>	<b>354</b>	<b>377</b>

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

Företag: 12309 RBF UMEÅHUS NR 9 (Verklig förbrukning)

Mätslag: Fjärrvärme

MWh



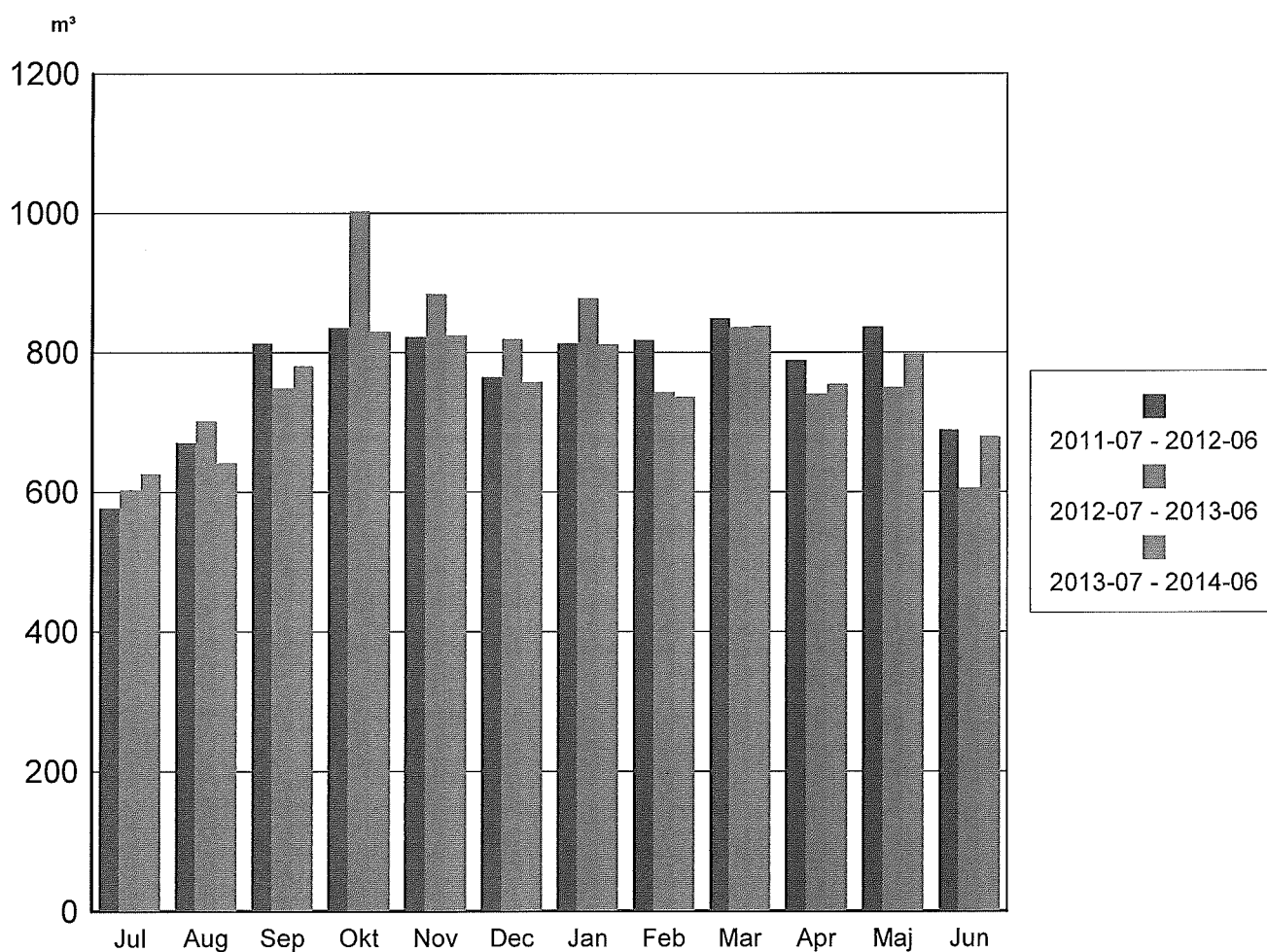
BRA: 8317 m<sup>2</sup>

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2011-07 - 2012-06	8,8	10,2	27,8	59,2	58,6	95,0	115	93,3	101	63,9	40,3	18,5
2012-07 - 2013-06	7,4	11,7	27,2	64,6	63,2	94,3	111	99,5	105	47,7	68,2	9,7
2013-07 - 2014-06	9,7	13,9	24,6	53,7	72,7	75,3	111	86,5	83	70,1	43,3	20,4
Budget 2014-07 - 2015-06	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse % mot föreg. år	30,3	18,5	-9,8	-16,9	15,0	-20,1	0,2	-13,1	-20,9	47,0	-36,5	110,7
Nyckeltal 2013-07 - 2014-06 (kWh/m <sup>2</sup> BRA)	1,2	1,7	3,0	6,5	8,7	9,1	13,4	10,4	10,0	8,4	5,2	2,4
Graddag verklig (4041 / år)	0	13	108	393	514	549	754	488	493	404	250	75
Graddag normal (4849 / år)	2	40	233	417	573	712	764	690	632	473	265	48

Årsvärden	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Verklig förbrukning (MWh)	691	709	664	691	709	664
Klimatkorrigerad förbrukning (MWh)	770	735	764	770	735	764
Budgeterad förbrukning	586	0	0	586	0	0
Avvikelse mot budget i %	17,9	-	-	17,9	-	-
Avvikelse % för år 2013 mot år, Verklig	-3,9	-6,4		-3,9	-6,4	
Avvikelse % för år 2013 mot år, Klimatkor.	-0,8	4,0		-0,8	4,0	
Nyckeltal verklig (kWh/m <sup>2</sup> BRA)	83,1	85,3	79,9	83,1	85,3	79,9
Nyckeltal klimatkor. (kWh/m <sup>2</sup> BRA)	92,6	88,3	91,9	92,6	88,3	91,9

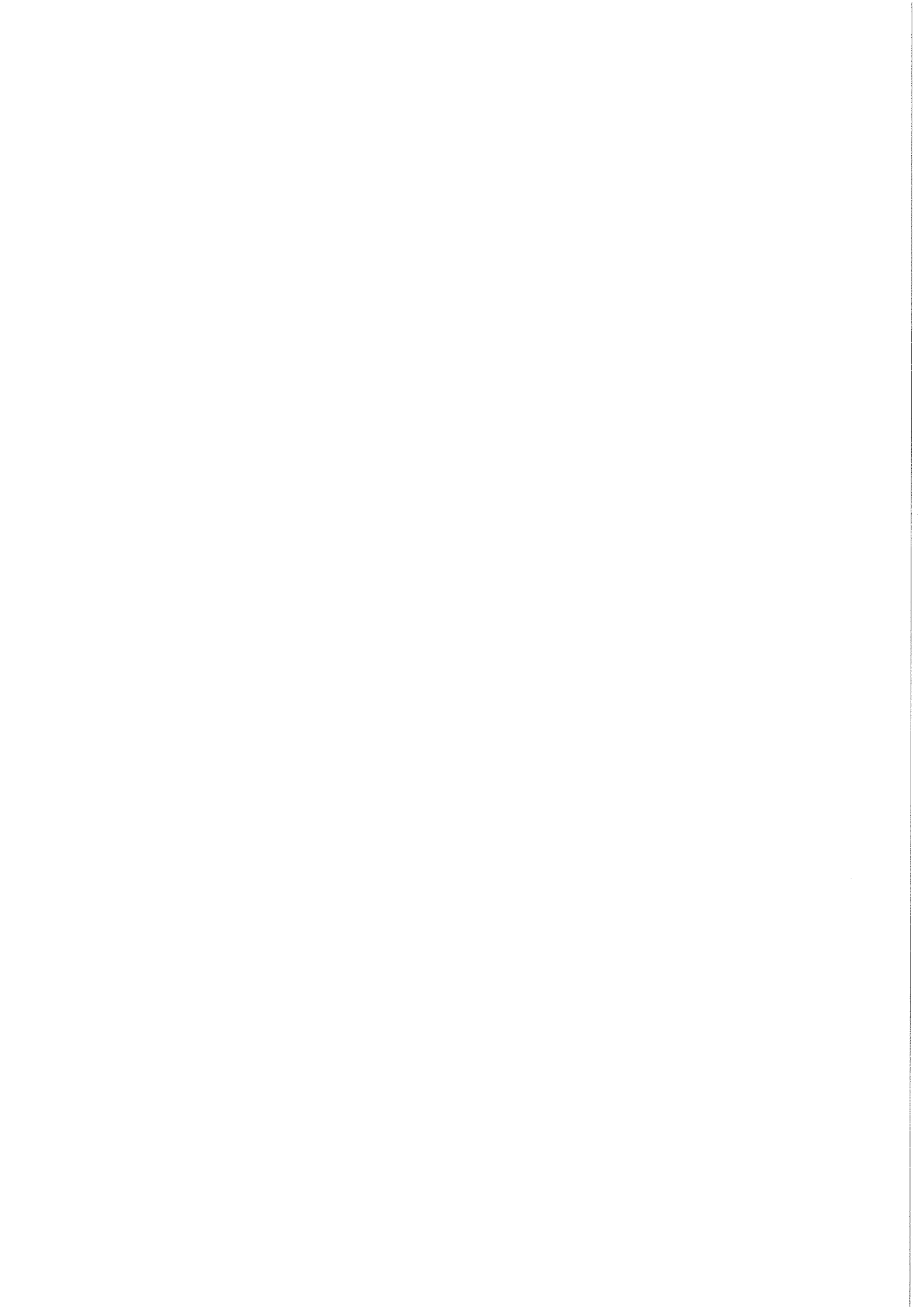
Företag: 12309 RBF UMEÅHUS NR 9 (Verklig förbrukning)

Mätstag: Kallvatten

BRA: 8317 m<sup>2</sup>

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2011-07 - 2012-06	577	671	813	835	822	765	813	818	849	788	836	689
2012-07 - 2013-06	603	702	749	1002	884	819	878	743	836	741	750	606
2013-07 - 2014-06	626	641	780	830	824	758	811	736	838	754	798	680
Budget 2014-07 - 2015-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse % mot föreg. år	3,8	-8,6	4,2	-17,2	-6,7	-7,5	-7,6	-0,9	0,2	1,8	6,5	12,3
Nyckeltal 2013-07 - 2014-06 (lit/m <sup>2</sup> BRA)	75,2	77,1	93,8	99,7	99,1	91,1	97,6	88,5	100,7	90,7	96,0	81,7

Årsvärden	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Verklig förbrukning (m <sup>3</sup> )	9274	9312	9077	9274	9312	9077
Budgeterad förbrukning	4753	0	0	4753	0	0
Avvikelse mot budget i %	95,1	-	-	95,1	-	-
Avvikelse % för år 2013 mot år, Verklig	-2,1	-2,5		-2,1	-2,5	
Nyckeltal verklig (lit/m <sup>2</sup> BRA)	1115,0	1119,6	1091,3	1115,0	1119,6	1091,3



---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. 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 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 av 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 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF UMEÅHUS NR 9 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](http://www.riksbyggen.se)