



Riksbyggens Brf Umeåhus nr 9
Org nr 794000-1774
Årsredovisning
1/7 2009 - 30/6 2010

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

Onsdag den 17 november 2010 kl 19.00
Servicehuset, Axtorpsvägen 3

- 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.
Motion 1: Rätt för medlemmar i föreningen till insyn
Motion 2: Frostade fönster till tvättstugorna
- t) Stämmans avslutande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Revisionsberättelse	17
Nyckeltal och diagram	18

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Umeåhus nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Erik Jacobsson	Ordförande	Stämman	2011
Erik Sälg	Vice ordförande	Stämman	2010
Jenny Bosson Damewood	Sekreterare	Stämman	2011
Dorothea Liebel	Ledamot	Stämman	2010
Asta Thuleson	Ledamot	Stämman	2011
Åke Abrahamsson	Ledamot RB	Riksbyggen	
 <u>Styrelsesuppleanter</u>			
Helena Schultz		Stämman	2010
Daniel Falk		Stämman	2011
Birgitta Carlsson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Erik Sälg och Dorothea Liebel samt suppleanten Helena Schultz. Jenny Bosson Damewood har flyttat.

Ordinarie revisorer

Bengt Wahlin	Internrevisor	Stämman
KPMG AB		Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Gunilla Eriksson	Valberedning	Stämman
Carina Ström	Valberedning	Stämman

Övriga befattningar

Jenny Bosson Damewood	Studieorganisatör	Styrelsen
Asta Thuleson	Fritidsorganisatör	Styrelsen
IT-grupp	Erik Jacobsson	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 43 612 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för sina medlemmar. Hemförsäkring däremot tecknas och bekostas av medlemmen själv.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med handhavandet av föreningens ekonomiska samt tekniska förvaltning. Fastighetsskötseln sköttes av Riksbyggen t o m den sista december 2009. Efter det har föreningen tecknat avtal med FMT Förvaltning Norr AB beträffande fastighetsskötsel.

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

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 95 tkr och planerat underhåll för 2,8 milj kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Årets planerade underhåll utgörs av fönsterbyte i lägenheterna.

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 449 tkr. För det kommande räkenskapsåret är budgeterat en avsättning med 500 tkr.

Fönsterbytet, som pågår även in på det kommande året, finansieras till viss del med lån.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 12 november 2009. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år huvudsakligen beroende på att föreningen detta år betalar fastighetsavgift för 1,5 år, högre avskrivning på grund av nytt lån samt lägre ränteintäkter på grund av låga räntenivåer. Resultatet har påverkats positivt av bland annat höjda årsavgifter och bilplatshyror samt lägre förvaltningskostnad.

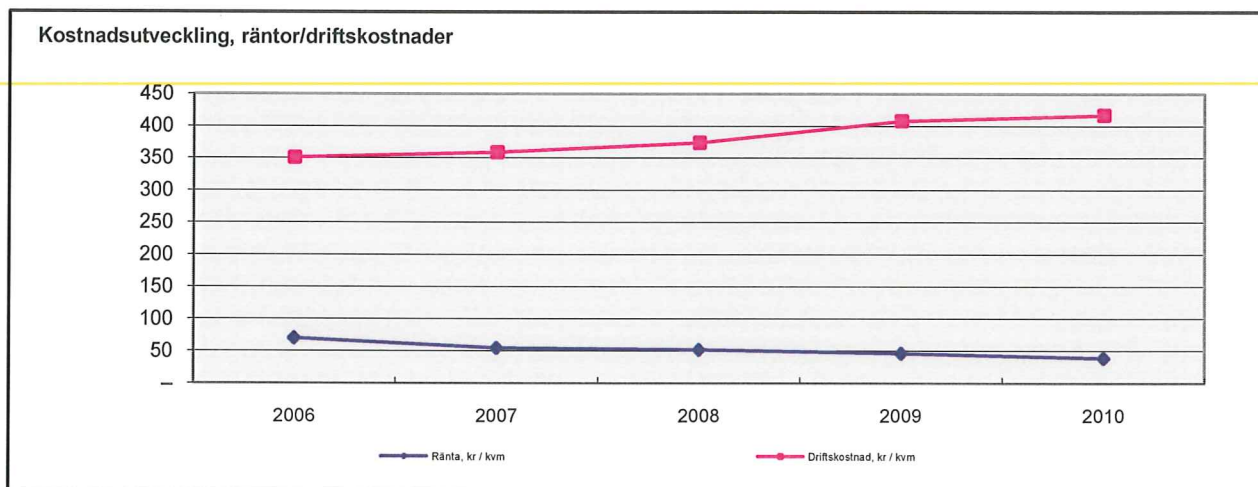
Föreningen har förnyat avtalet med Riksbyggen beträffande ekonomisk och teknisk förvaltning från och med 1 januari 2010. Från samma datum har FMT Förvaltning Norr AB hand om fastighetsskötseln.

Lån; Konvertering året innan till fördelaktig ränta har nu gett genomslag på helår. Två lån har legat till låg ränta större delen av året och sedan slagits ihop och bundits. Föreningen har även tagit ett nytt lån på 3,3 milj kr med anledning av fönsterbytet.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	4 875	4 746	4 689	4 694	4 692
Årets resultat	- 2 341	616	593	697	741
Resultat efter fondförändringar	53	280	144	303	449
Balansomslutning	16 334	14 779	14 462	15 392	15 569
Soliditet %	19%	37%	39%	34%	38%
Likviditet %	165%	373%	337%	245%	229%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	642	622	612	612	612
Bränsletillägg, kr / kvm	—	—	—	—	—
Driftskostnad, kr / kvm	417	408	374	359	351
Ränta, kr / kvm	40	47	53	55	70
Underhållsfond, kr / kvm	277	536	492	434	343
Lån, kr / kvm	1 458	1 078	1 125	1 273	1 392

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 2009 då avgifterna höjdes med 1,5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010 / 2011 har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 2,5%. Årsavgiften har under året i genomsnitt uppgått till 642 kr / kvm /år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under året har 27 överlåtelser 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 årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	686 092
Årets resultat före fondförändring	-2 340 902
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-449 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 842 725
Att disponera på stämman	<u>738 915</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden 250 000

Att balansera i ny räkning 488 915

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>2009-07-01 2010-06-30</i>	<i>2008-07-01 2009-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 946 277	4 767 193
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 70 916	- 22 068
Övriga förvaltningsintäkter	3	- 30	698
		<u>4 875 331</u>	<u>4 745 823</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 94 954	- 115 388
Planerat underhåll	5	-2 842 725	- 112 860
Fastighetsavgift	6	- 273 748	- 170 489
Driftskostnader	7	-2 985 483	-2 915 725
Övriga kostnader	8	- 47 565	- 24 220
Personalkostnader	9	- 61 875	- 43 415
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 648 562	- 539 178
		<u>-6 954 912</u>	<u>-3 921 275</u>
Rörelseresultat		-2 079 581	824 548
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		7 656	2 640
Ränteintäkter	11	14 287	152 411
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		27 175	41 997
Räntekostnader	12	- 304 726	- 361 964
		<u>- 255 608</u>	<u>- 164 916</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 335 189	659 632
Inkomstskatt		- 5 713	- 43 414
Årets resultat		<u>-2 340 902</u>	<u>616 218</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		<i>- 449 000</i>	<i>- 449 000</i>
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		<i>2 842 725</i>	<i>112 860</i>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<i>2 393 725</i>	<i>- 336 140</i>
Resultat efter fondförändring		52 823	280 078

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	11 891 245	9 151 966
Maskiner, Inventarier och Installationer	14	234 092	289 763
		<u>12 125 337</u>	<u>9 441 729</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Riksbyggen		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		12 191 337	9 507 729
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		359	259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	187 701	129 560
		<u>188 060</u>	<u>129 819</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	0	4 450 000
<i>Kassa och bank</i>			
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		3 954 123	691 870
Summa omsättningstillgångar		4 142 183	5 271 689
SUMMA TILLGÅNGAR		16 333 520	14 779 417

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		196 346	196 346
Underhållsfond		2 130 355	4 124 080
		<u>2 326 701</u>	<u>4 320 426</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		686 092	806 014
Årets resultat		-2 340 902	616 218
Avsättning till underhållsfond		- 449 000	- 449 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 842 725	112 860
		<u>738 915</u>	<u>1 086 092</u>
<i>Summa eget kapital</i>		3 065 616	5 406 518
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	10 751 553	7 960 301
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		475 000	340 000
Leverantörsskulder		907 132	347 463
Skatteskulder		62 129	29 363
Medlemmarnas reparationsfond		167 234	185 056
Övriga skulder, kortfristiga	19	77 090	75 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	827 766	435 030
		<u>2 516 351</u>	<u>1 412 598</u>
<i>Summa skulder</i>		13 267 904	9 372 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 333 520	14 779 417
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		20 239 100	20 239 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

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.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Kalkylmässig avskrivning enligt plan

Standardförbättringar

5 - 10 år

Installationer

10 - 15 år

Inventarier, markinventarier

5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-06-30	2009-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 596 390	4 451 894
Hyror, lokaler	209 397	205 740
Hyror, garage	67 200	50 040
Hyror, p-platser	71 040	59 520
Hyror, MC-platser	2 250	0
	4 946 277	4 767 193
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 66 836	- 21 321
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 550	- 86
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 530	- 661
	- 70 916	- 22 068
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Öresutjämning	- 30	- 50
Övriga rörelseintäkter	0	748
	- 30	698
Not 4 Reparationer		
Material markytor	976	0
Bostäder	10 227	12 149
Vattenskador	42 529	15 559
Tvättstugor	12 797	4 593
Gemensamma utrymmen	0	32 645
Vatten/Avlopp	4 854	12 146
Värme	669	27 484
Ventilation	5 175	0
Elinstallationer	6 003	713
Övriga installationer	4 585	10 099
Gårdar och grönanläggningar	1 816	0
Garage och parkeringsplatser	3 754	0
Vandalisering	1 569	0
	94 954	115 388

	2010-06-30	2009-06-30
Not 5 Planerat underhåll		
Värme	0	32 875
Huskroppar	2 840 660	47 656
Gårdar och grönanläggningar	0	16 000
Garage och parkeringsplatser	0	5 211
Övrigt underhåll	2 065	11 118
	<u>2 842 725</u>	<u>112 860</u>
Not 6 Fastighetsavgift		
Fastighetsavgift	273 748	170 489
	<u>273 748</u>	<u>170 489</u>
Not 7 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	31 780	30 470
Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg	17 820	17 820
Arvode förvaltning	546 063	809 607
Rabatt / återbäring från Riksbyggen	- 24 100	- 20 500
Kabel-TV	218 772	215 875
IT-kostnader	136 797	136 798
Revisionsarvode, externt	14 545	14 121
Möteskostnader	1 515	306
Fastighetsskötsel	100 644	0
Fastighetsskötsel, extradebitering	22 213	0
Städ	39 157	1 463
Sotning	0	748
Bevakningskostnader	20 672	14 453
Snöröjning	98 343	49 101
Takskottning	26 565	0
Materiel, skötsel och städ	0	648
Förbrukningsmateriel, förbrukningsinventarier	1 905	4 245
Reparation och underhåll av installationer	2 875	0
Vatten	192 050	172 108
El	487 728	490 963
Uppvärmning	934 038	868 860
Sophantering	116 102	108 640
	<u>2 985 483</u>	<u>2 915 725</u>

2010-06-30 2009-06-30

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	0	375
Resekostnader	0	335
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	11
Medlems- och föreningsavgifter	11 088	11 088
Köpta tjänster	26 400	3 600
Bankkostnader	60	60
Övriga externa kostnader	10 017	8 752
	<hr/>	<hr/>
	47 565	24 220

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	36 500	30 750
Arvode valberedning, arbetsgrupper, IT	14 000	3 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	<hr/>	<hr/>
	51 500	34 750
Särskild löneskatt åter	- 4 853	0
Sociala kostnader	15 228	8 665
	<hr/>	<hr/>
	61 875	43 415

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader (kalkylm)	565 000	454 330
Markinventarier	5 012	5 012
Standardförbättringar	14 709	12 309
Maskiner och inventarier	13 517	17 203
Installationer	50 324	50 324
	<hr/>	<hr/>
	648 562	539 178

Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	901	4 013
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	13 007	148 165
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	160	233
Skattefria ränteintäkter	219	0
	<hr/>	<hr/>
	14 287	152 411

Not 12 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	304 726	359 913
Övriga räntekostnader	0	1 301
Övriga finansiella kostnader	0	750
	<hr/>	<hr/>
	304 726	361 964

2010-06-30 2009-06-30

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	23 742 374	23 742 374
Mark	160 000	160 000
Standardförbättringar	382 645	272 085
Markinventarier	25 060	11 560
	<hr/>	<hr/>
	24 310 079	24 186 019

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	24 000	110 560
Tilläggslånefinansierade investeringar	3 300 000	0
Markinventarier	0	13 500
	<hr/>	<hr/>
	3 324 000	124 060

Summa anskaffningsvärden

27 634 079 24 310 079

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-14 871 407	-14 417 077
Standardförbättringar	- 279 382	- 267 073
Markinventarier	- 7 324	- 2 312
	<hr/>	<hr/>
	-15 158 113	-14 686 462

Årets avskrivning byggnader

- 565 000 - 454 330

Årets avskrivning standardförbättringar

- 14 709 - 12 309

Årets avskrivning markinventarier

- 5 012 - 5 012

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-15 742 834 -15 158 113

Restvärde enligt plan vid årets slut

11 891 245 9 151 966

Varav

Byggnader samt tilläggslånefinansierade investeringar	11 605 967	8 870 967
Mark	160 000	160 000
Standardförbättringar	112 554	103 263
Markinventarier	12 724	17 736

Taxeringsvärden

Bostäder, byggnader	44 000 000	31 000 000
Bostäder, mark	19 600 000	11 600 000
Lokaler, byggnader	1 164 000	973 000
Lokaler, mark	68 000	39 000
	<hr/>	<hr/>
Summa taxeringsvärden	64 832 000	43 612 000

2010-06-30 2009-06-30

Not 14 Maskiner, Inventarier och Installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier	197 181	189 676
Installationer	859 332	859 332
	<u>1 056 513</u>	<u>1 049 008</u>

Årets anskaffningar

Inventarier	8 170	7 505
	<u>8 170</u>	<u>7 505</u>

Summa anskaffningsvärden

1 064 683 1 056 513

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier	- 171 743	- 154 540
Installationer	- 595 007	- 544 683
	<u>- 766 750</u>	<u>- 699 223</u>

Årets avskrivningar

Inventarier	- 13 517	- 17 203
Installationer	- 50 324	- 50 324
	<u>- 63 841</u>	<u>- 67 527</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 830 591 - 766 750

Restvärde enligt plan vid årets slut

234 092 289 763

Varav

Inventarier	20 091	25 438
Installationer	214 001	264 325

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftskostnader	127 448	26 481
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 693	54 693
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	34 155
Periodiserade kostnader månadsrapporter	1 553	1 451
Upplupna ränteintäkter	0	5 019
Upplupna räntebidrag	4 007	7 013
Övrigt	0	748
	<u>187 701</u>	<u>129 560</u>

2010-06-30 2009-06-30

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning LÅN

77 090	75 686
<hr/>	<hr/>
77 090	75 686

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader

137 500	5 063
---------	-------

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll

252 030	11 118
---------	--------

Upplupna elkostnader

32 331	32 324
--------	--------

Upplupna värmekostnader

34 063	31 956
--------	--------

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 424	4 248
-------	-------

Förutbetalda hyror och avgifter

368 418	350 321
<hr/>	<hr/>
827 766	435 030

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

Umeå 2010-10-19



Erik Jacobsson



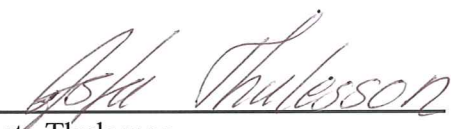
Erik Sälg



Jenny Bosson Damewood



Dorothea Liebel



Åsta Thuleson



Åke Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010-11-03



Helen Sundström Hetta
e-godkänd revisor
KPMG AB



Bengt Wahlin
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens bostadsrättsförening Umeåhus nr 9 för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30. 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 revisions sed 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

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.

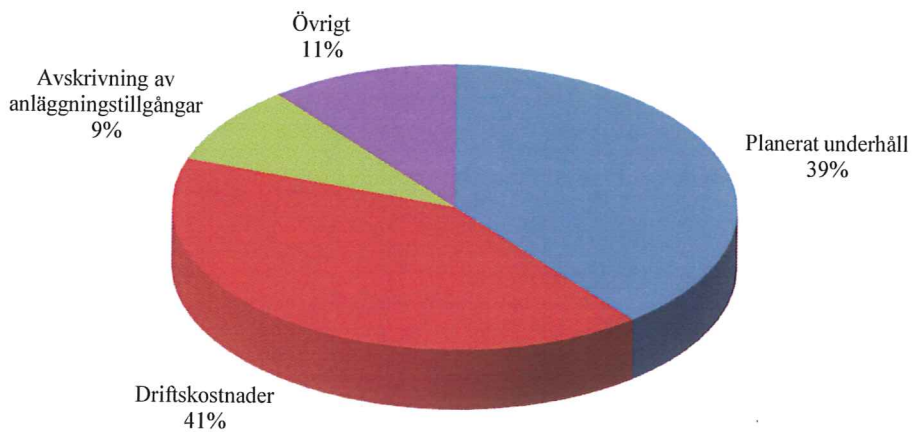
Umeå 2010-11-03

Helen Sundström Hetta
e-godkänd revisor
KPMG AB

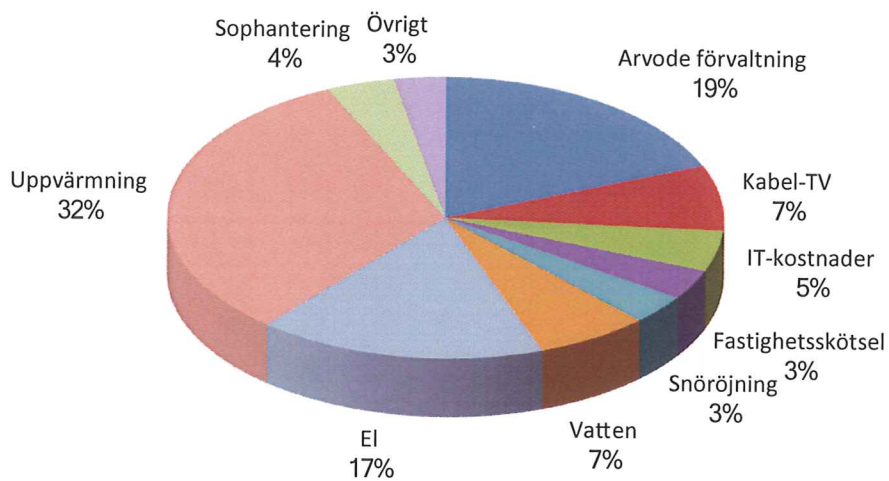
Bengt Wahlin
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning



Driftskostnadsfördelning



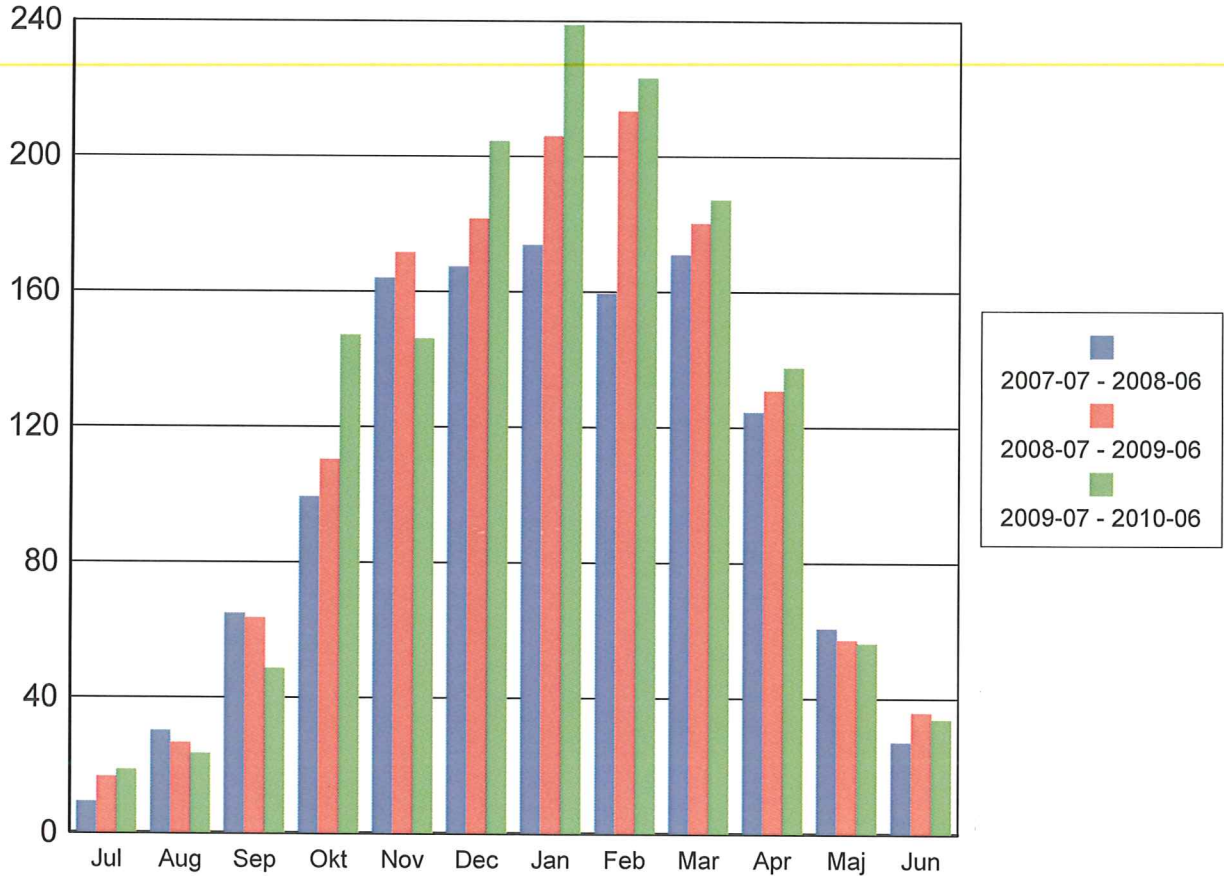
Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2010	2009
BOA (kvm):	7 154,7	7 154,7
Räntekostnader	43	51
Räntebidrag	-4	-6
Netto kapitalkostnader	39	45
Fastighetsskatt	38	24
Nettoskuld	1 266	564
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	4	4
Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg	2	2
Arvode förvaltning	76	113
Rabatt / återbäring från Riksbyggen	-3	-3
Kabel-TV	31	30
IT-kostnader	19	19
Revisionsarvode, externt	2	2
Fastighetsskötsel	14	0
Fastighetsskötsel, extradebitering	3	0
Städ	5	0
Bevakningskostnader	3	2
Snöröjning	17	7
Förbrukningsmateriel, förbrukningsinventarier	0	1
Vatten	27	24
El	68	69
Uppvärmning	131	121
Sophantering	16	15
Summa driftskostnader	417	408

Urval: Redovisningslag.Benämning = Värme
Företag.Företag = 12309

Företag: 12309 RBF UMEÅHUS NR 9 (Verklig förbrukning)
Mätstag: Fjärrvärme

MWh

BRA: 8309 m²

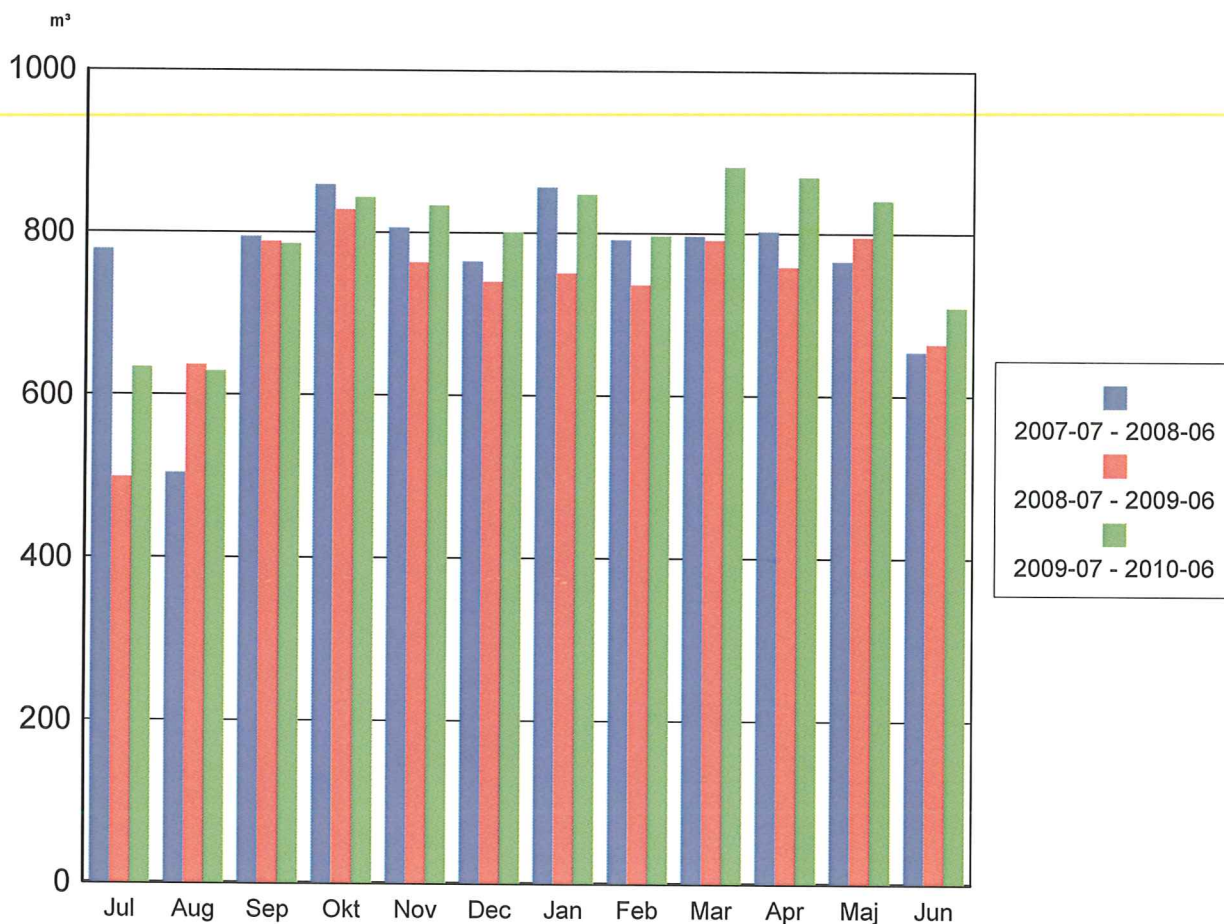
	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2007-07 - 2008-06	9,2	30,1	64,9	99	164	167	174	159	171	124	60,7	27,1
2008-07 - 2009-06	16,4	26,5	63,5	110	172	181	206	213	180	131	57,3	35,7
2009-07 - 2010-06	18,6	23,4	48,7	147	146	204	239	223	187	138	56,3	33,8
Budget 2010-07 - 2011-06	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0
Avvikelse % mot föreg. år	13,0	-11,6	-23,4	33,4	-14,9	12,7	15,9	4,6	3,9	5,3	-1,7	-5,5
Nyckeltal 2009-07 - 2010-06 (kWh/m ² BRA)	2,2	2,8	5,9	17,7	17,6	24,6	28,7	26,9	22,5	16,6	6,8	4,1
Graddag verklig (4875 / år)	15	14	145	487	458	724	853	844	673	436	187	39
Graddag normal (4849 / år)	2	40	233	417	573	712	764	690	632	473	265	48

Årsvärden	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Verklig förbrukning (MWh)	1251	1393	1465	1251	1393	1465
Klimatkorrigerad förbrukning (MWh)	1403	1459	1451	1403	1459	1451
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2009 mot år	17,1	5,2		17,1	5,2	
Nyckeltal verklig (kWh/m ² BRA)	150,5	167,6	176,3	150,5	167,6	176,3
Nyckeltal klimatkorr. (kWh/m ² BRA)	168,9	175,6	174,7	168,9	175,6	174,7

Urval: Redovisningslag.Benämning = Vatten
Företag.Företag = 12309

Företag: 12309 RBF UMEÅHUS NR 9 (Verklig förbrukning)

Mätslag: Kallvatten



BRA: 8309 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2007-07 - 2008-06	779	504	795	859	806	765	856	792	797	803	766	655
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
Budget 2010-07 - 2011-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse % mot föreg. år	27,2	-1,2	-0,3	1,8	9,2	8,2	13,0	8,2	11,4	14,6	5,8	6,8
Nyckeltal 2009-07 - 2010-06 (lit/m ² BRA)	76,3	75,7	94,6	101,5	100,3	96,4	102,0	95,9	106,1	104,7	101,2	85,4

Arsvärden	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Verklig förbrukning (m ³)	9177	8752	9473	9177	8752	9473
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2009 mot år	3,2	8,2		3,2	8,2	
Nyckeltal verklig (lit/m ² BRA)	1104,4	1053,2	1140,1	1104,4	1053,2	1140,1

Per byggdel 10 år

Startår: 2010
 Antal år: 10
 Utskriftsnivå: Resultatenhet
 Gruppering: Byggdel
 Kostnadsfaktor: 1,25 | kostn.ingår moms.

Byggdel	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	Kr/år/BR	Kostnadsläge 09C	Evit
												kr/år/BR	

Företag

12309 - RBF UMEÅHUS NR 9

Resultatenhet

000 - RBF UMEÅHUS NR 9

	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	Kr/år/BR	Kostnadsläge 09C	Evit
1 Mark													
11 Gräs- och plantering		74				5						0,95	0,5
12 Härdgjorda ytor		241			8							3,09	1,7
13 Lekytor		29										0,35	
14 Ledningar, mark		2 073										24,94	4,5
16 Märkkompletteringar									5			0,06	1,1
2 Utvändigt													
20 Utvändigt		60										0,74	11,5
21 Fasader		46										20,24	8,7
22 Fasadkompletteringar				258								3,26	1,7
23 Balkonger/skärmtak					12							1,90	0,5
24 Fönster						70						0,84	17,2
25 Dörrar entreparti/portar		85	62	46	31				5	59		3,46	9,5
26 Yttertak				204								2,51	2,5
27 Erhåter på tak						5		242				2,92	1,1
29 Utvändigt övrigt			270	431								8,43	4,2
3 Invändigt													
30 Invändigt		30	47									5,26	3,1
35 Dörrar invändigt		88		3								3,07	1,5
39 Invändigt övrigt			9									0,11	0,0
3S Invändigt sammansatt		14			19		760			3		9,58	4,5
5 VVS													
52 Vatten och avlopp													
56 Värmeanläggningar		112	498	60								8,05	34,5
57 Luftbehandling		127					473					7,22	22,7
6 EI													6,4
63 Belysning													
64 Tele		87		1		4						0,09	5,5
69 EI övrigt				58	64							2,51	3,5
8 Styr och övervakning													
83 Styrsystem		9										0,11	0,0
9 Utrustning													
94 Tvätt		599		8						134		8,91	5,5
Summa:	1 066	3 161	331	1 067	217	75	1 242	253	22	2 420	118,60		155,1

SUMMARUM

Per byggdel 10 :

Underhållsplan 10 år

Startår:	2010
Antal år:	10
Utskriftsnivå:	Resultatenhet
Gruppering:	Sammandrag
Kostnadsfaktor:	1,25 I kostn.ingår moms.
Resultatenhet	

	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	Kr/år/BRA	Kostnadsläge 09C	Evji
	1 066	3 161	331	1 067	217	75	1 242	253	22	2 420			kostn./år/BR

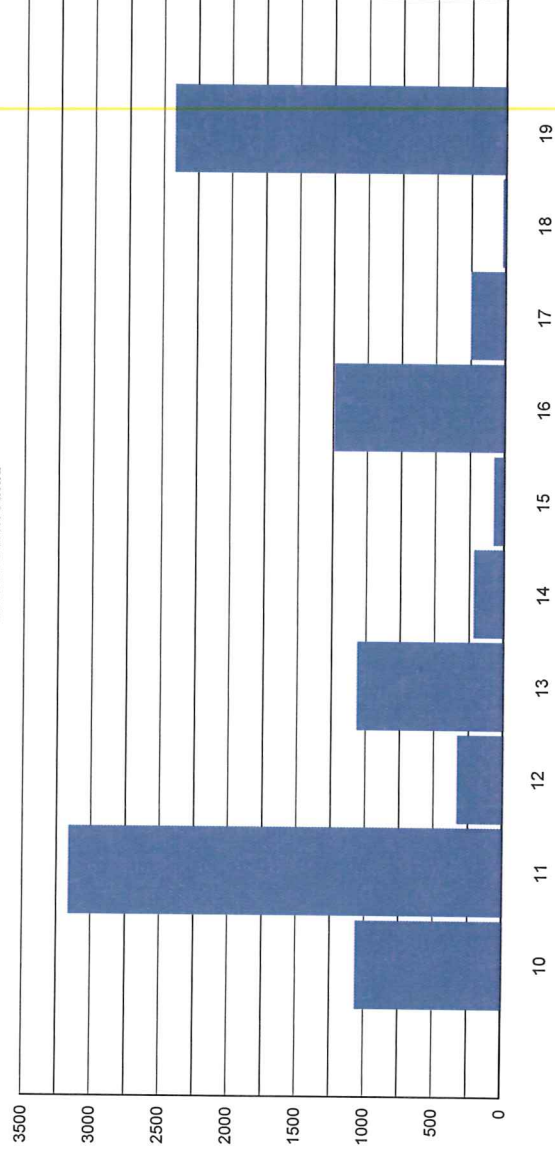
Företag

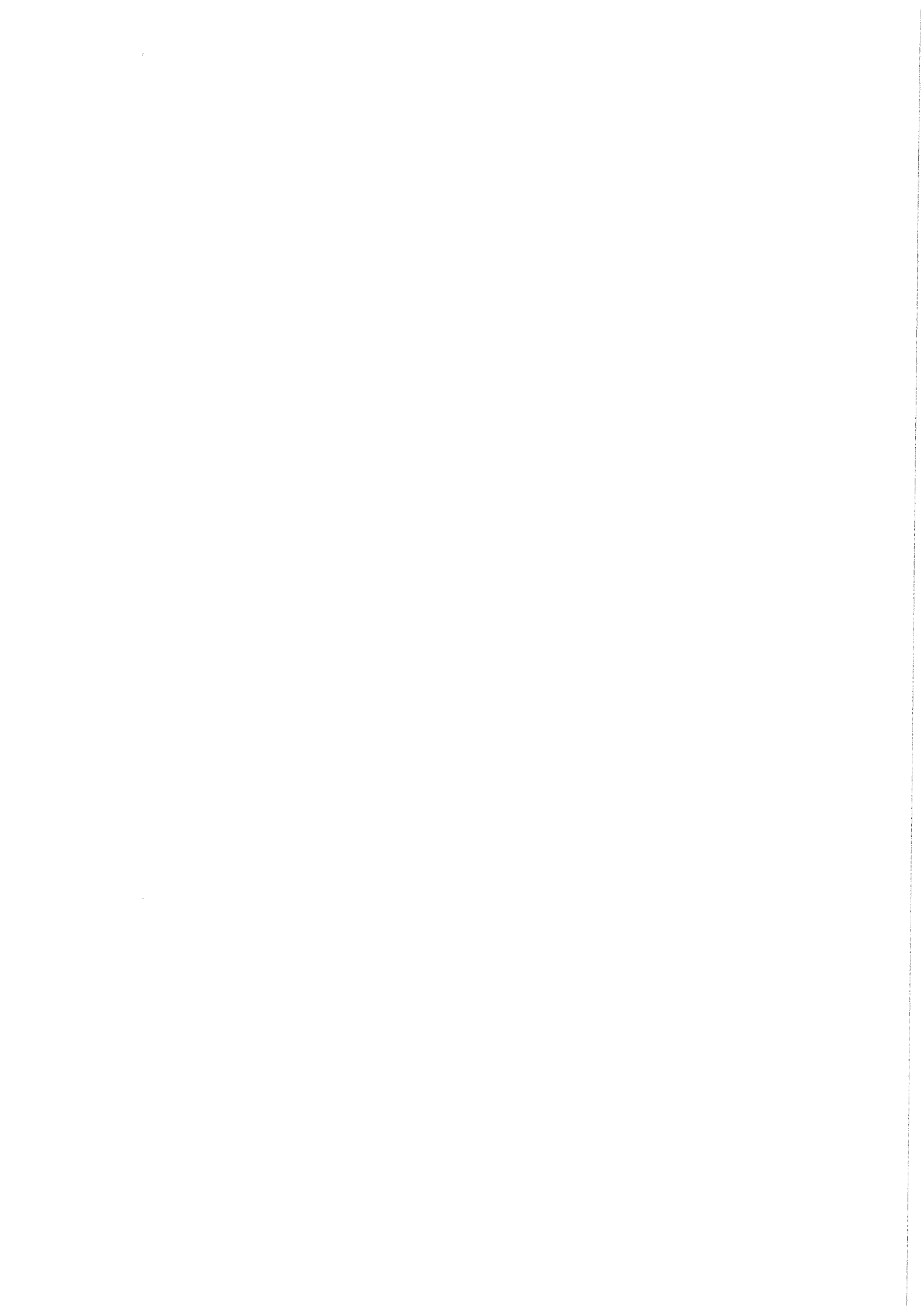
12309 - RBF UMEÅHUS NR 9

000 RBF UMEÅHUS NR 9

1 066	3 161	331	1 067	217	75	1 242	253	22	2 420	118,60	155,1
-------	-------	-----	-------	-----	----	-------	-----	----	-------	--------	-------

Underhållskostnad





ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

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

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens
Brf Umeåhus nr 9 styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

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

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se