
Årsredovisning

RBF UMEÅHUS NR 9
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 794000-1774

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



Styrelsen har ordet...

Under verksamhetsåret har styrelsen i gott samarbete arbetat med underhålls- och investeringsfrågor för att förbättra vår gemensamma boendemiljö.

De stora projekten i år har varit fortsatt relining på Orienteringsstigen och Rågången samt förbättring av utebelysning och förberedelse för ny leverantör av Internet. Några mindre projekt har varit byte av tre stycken garageportar samt inköp av ett större antal cykelställ.

Våra driftskostnader ökade under året med ca 1,4 miljoner jämfört med föregående år vilket bl.a. medfört att vårt ekonomiska resultat utgörs av ett underskott om 787 595 kr. Detta förklaras i huvudsak av den relining som är gjord. Totalt uppgick vårt underhåll till 2 509 738 kr en kostnad som har reglerats med medel från föreningens underhållsfond.

Vår ekonomi är fortsatt god då vår kassa innehåller 5 067 416 kr.

Styrelsen har fortsatt att blicka framåt och påbörjat ett par projekt som kommer att löpa en bit in på verksamhetsår 2016/2017:

- renovering av tvättstugorna på Orienteringsstigen.
- ombyggnation av överbyggnader till trappnedgångar på framsidan av Orienteringsstigen och baksidan av Axtorpsvägen, inalles 5 st.

I föreningens underhållsplan kan vi se att följande objekt kommer på tur inom de närmaste åren:

- takrenovering
- funktionskontroll av ventilationen ev. byte av fläktmotorer
- balkongrenovering

Den 1 juli i år trädde ett antal lagändringar i kraft bl. a. i bostadsrättslagen vilka påverkar att vi även i år måste göra vissa justeringar i våra stadgar. Förslaget medföljer kallelsen till årsstämman. Beslut fattas på årsmötet.

Välkommen!

Styrelsen

Carina Ström
Ordförande

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag den 24 november 2016 kl 18.30
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 förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- *Stadgeändring*
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF UMEÅHUS NR 9 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 m²

Total lokalarea: 545,4 m²


Årets taxeringsvärde 80 407 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 68 180 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse. 

Efter den senaste stämman 2015-11-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Carina Ström	Ordförande	Stämman	2016
Erik Sälg	Vice ordförande	Stämman	2017
Daniel Falk	Sekreterare	Stämman	2017
Martin Agerhäll	Ledamot	Stämman	2016
Kristofer Löfström	Ledamot	Stämman	2016
Carina Eneroth	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Johan Isacson		Stämman	2016
Maria Burman		Stämman	2016
Gunilla Eriksson		Stämman	2017
Ingrid Sandström		Stämman	2017
Ann Ciciolla		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Stefan Holmström	Föreningsrevisor	Stämman
Nicklas Hermansson	Auktoriserad revisor, KPMG AB	Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Björn Wiechel	Valberedning	Stämman
Anna Allard	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-07-01 då den höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 689 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 87 tkr och planerat underhåll för 2 510 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13,6 mkr för de närmaste 10 åren. Den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen är 1 126 tkr och 1 184 tkr per år för 10 respektive 30 års sikt. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 300 tkr. *W*

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader.
Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnad för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 404 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -384 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.


Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

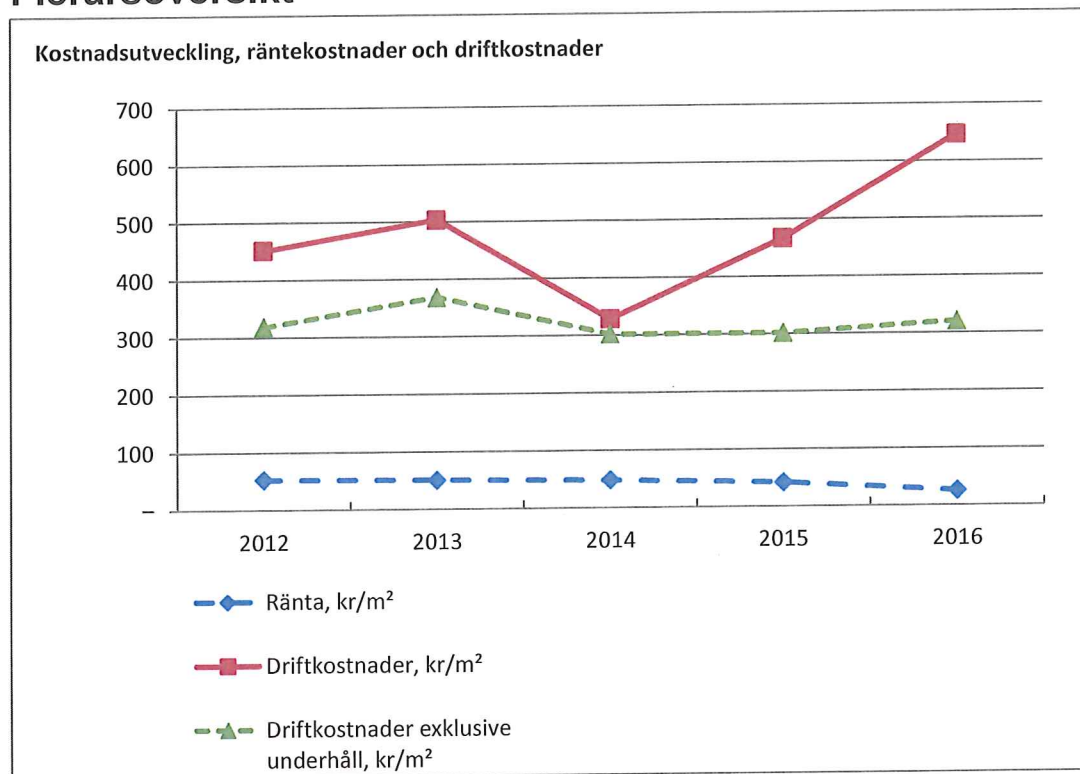
Föreningen har köpt ytterligare 264 andelar á 500 kr i Riksbyggen under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 177 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 184 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21). 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	5 334	5 341	5 322	5 332	5 215
Resultat efter finansiella poster	- 788	521	1 398	69	185
Årets resultat	- 788	521	1 398	69	299
Resultat exklusive avskrivningar	- 384	914	2 079	745	970
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 1 684	- 486	1 130	145	20
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	169	182	123	78	123
Balansomslutning	14 790	15 431	15 143	14 148	14 136
Soliditet	25%	29%	26%	18%	18%
Likviditet	380%	547%	484%	275%	238%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	689	689	688	688	682
Driftkostnader, kr/m ²	647	467	328	504	452
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	321	301	302	368	318
Ränta, kr/m ²	26	41	48	50	52
Underhållsfond, kr/m ²	255	386	344	182	213
Lån, kr/m ²	1 279	1 300	1 326	1 346	1 373

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 136 995
Årets resultat före fondförändring	-787 595
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 509 738</u>
Summa överskott	1 559 138

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>500 000</u>
Att balansera i ny räkning	1 059 138

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 333 880	5 340 569
Övriga rörelseintäkter	2	33 830	19 848
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 367 709	5 360 418
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 978 376	-3 593 986
Övriga externa kostnader	4	- 516 065	- 497 036
Personalkostnader	5	- 93 087	- 85 666
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 403 671	- 392 347
Summa rörelsekostnader		-5 991 199	-4 569 034
Rörelseresultat		- 623 489	791 383
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	18 216	6 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	14 910	41 932
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 197 232	- 318 030
Summa finansiella poster		- 164 106	- 270 026
Resultat efter finansiella poster		- 787 595	521 357
Årets resultat	17	- 787 595	521 357

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	9 252 390	9 372 007
Inventarier, verktyg och installationer	11	72 168	95 106
Summa materiella anläggningstillgångar		9 324 558	9 467 113
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	198 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		9 522 558	9 533 113
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	10 438	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	189 481	183 168
Summa kortfristiga fordringar		199 919	183 168
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	–	5 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	5 067 416	514 745
Summa kassa och bank		5 067 416	514 745
Summa omsättningstillgångar		5 267 334	5 897 912
SUMMA TILLGÅNGAR		14 789 892	15 431 026

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		196 346	196 346
Underhållsfond		1 962 288	2 972 026
Summa bundet eget kapital		<u>2 158 634</u>	<u>3 168 372</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 346 733	815 638
Årets resultat		- 787 595	521 357
Summa fritt eget kapital		<u>1 559 138</u>	<u>1 336 995</u>
Summa eget kapital		<u>3 717 772</u>	<u>4 505 367</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	<u>9 686 561</u>	<u>9 846 561</u>
Summa långfristiga skulder		<u>9 686 561</u>	<u>9 846 561</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	160 000	160 000
Leverantörskulder	19	320 828	153 461
Skatteskulder	20	–	1 581
Övriga skulder	21	154 947	155 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	<u>749 785</u>	<u>608 429</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 385 560</u>	<u>1 079 098</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 789 892</u>	<u>15 431 026</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>20 239 100</u>	<u>20 239 100</u>
Summa ställda säkerheter		<u>20 239 100</u>	<u>20 239 100</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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 anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. *mv*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	90	2044
Intallationer	Linjär	10	
Markanläggningar	Linjär	10	
Standardförbättringar		5-15	
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 923 689	4 928 227
Hyror, lokaler	222 269	220 723
Hyror, garage	101 890	105 600
Hyror, p-platser	96 992	96 000
Hyror, övriga	4 500	4 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 7 601	- 8 898
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 290	- 738
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 150	- 2 883
Rabatter	- 1 419	- 1 961
	<u>5 333 880</u>	<u>5 340 569</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	2 400	2 400
Övriga lokalintäkter	3 200	3 525
Balkongavgift	9 180	9 180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 33	- 37
Inkassointäkter	1 320	1 980
Övriga rörelseintäkter	774	2 800
Försäkringsersättningar	16 989	—
	<u>33 830</u>	<u>19 848</u>

2016-06-30 2015-06-30

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	86 762	51 242
Underhåll	2 509 738	1 273 440
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	181 446	179 876
Försäkringspremier	36 393	34 984
Övriga försäkringskostnader	26 400	25 080
Kabel- och digital-TV	136 620	136 620
Fastighetsskötsel	385 576	437 601
Återbäring från Riksbyggen	- 4 600	- 5 500
Städning gemensamma utrymmen	130 833	110 180
Bevakningskostnader	8 180	7 688
Snö- och halkbekämpning	109 876	48 250
Förbrukningsmateriel	758	21 009
Vatten	269 713	258 523
El	401 220	418 612
Uppvärmning	562 787	456 933
Sophantering och återvinning	136 675	139 449
	<u>4 978 376</u>	<u>3 593 986</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	2 319	629
Förvaltningsarvode	316 183	307 399
IT-kostnader	140 259	138 571
Juridiska kostnader	3 525	3 675
Styrelsearvode	11 500	1 750
Arvode, yrkesrevisorer	15 586	15 281
Möteskostnader	2 811	2 591
Konstaterade förluster hyror/avgifter	10	-
Medlems- och föreningsavgifter	11 088	11 088
Konsultarvoden	3 700	2 175
Övriga externa kostnader	9 084	13 877
	<u>516 065</u>	<u>497 036</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	27 500	28 600
Sammanträdesarvoden	38 500	30 800
Arvode till valberedningen	3 000	3 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	-	596
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	1 250	3 875
Summa	<u>71 250</u>	<u>67 871</u>
Sociala kostnader	<u>21 837</u>	<u>17 794</u>
	<u>93 087</u>	<u>85 666</u>

2016-06-30 2015-06-30

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	310 633	310 633
Markanläggningar	30 610	11 052
Standardförbättringar	39 489	26 382
Inventarier och verktyg	7 910	18 626
Installationer	15 029	25 654
	<u>403 671</u>	<u>392 347</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	18 216	6 072
	<u>18 216</u>	<u>6 072</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	252
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	14 738	41 226
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	99	361
Övriga ränteintäkter	73	92
	<u>14 910</u>	<u>41 932</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	195 595	318 030
Övriga räntekostnader	1 637	–
	<u>197 232</u>	<u>318 030</u>

m

2016-06-30 2015-06-30

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	23 742 374	23 742 374
Mark	160 000	160 000
Standardförbättringar	3 300 000	3 300 000
Standardförbättringar	483 428	430 955
Markanläggning	110 524	–
Markinventarier	25 060	25 060
	<u>27 821 386</u>	<u>27 658 389</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	65 537	52 473
Markanläggning	195 578	110 524
	<u>261 115</u>	<u>162 997</u>

Summa anskaffningsvärden

28 082 501 27 821 386

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-18 034 032	-17 723 399
Standardförbättringar	- 379 234	- 352 852
Markanläggningar	- 11 052	–
Markinventarier	- 25 060	- 25 060
	<u>-18 449 378</u>	<u>-18 101 311</u>

Årets avskrivning byggnader

- 310 633 - 310 633

Årets avskrivning standardförbättringar

- 39 489 - 26 382

Årets avskrivning markanläggningar

- 30 610 - 11 052

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-18 830 111 -18 449 378

Restvärde enligt plan vid årets slut

9 252 390 9 372 007

Varav

Byggnader	5 397 708	5 708 341
Mark	160 000	160 000
Standardförbättringar	3 430 242	3 404 194
Markanläggningar	264 439	99 472

Taxeringsvärden

bostäder

79 000 000 66 600 000

lokaler

1 407 000 1 580 000

Totalt taxeringsvärde

80 407 000 68 180 000

varav byggnader

52 307 000 48 494 000

2016-06-30 2015-06-30

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	288 711	288 711
Installationer på egen fastighet	999 207	999 207
	<u>1 287 918</u>	<u>1 287 918</u>
Summa anskaffningsvärden	1 287 918	1 287 918
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 278 571	- 259 945
Installationer	- 914 241	- 888 587
	<u>-1 192 812</u>	<u>-1 148 532</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 7 910	- 18 626
Installationer	- 15 029	- 25 654
	<u>- 22 939</u>	<u>- 44 280</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 215 750	-1 192 812
Restvärde enligt plan vid årets slut	72 168	95 106
Varav		
Inventarier och verktyg	2 230	10 140
Installationer	69 938	84 966

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	<u>198 000</u>	<u>66 000</u>
	198 000	66 000

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	<u>10 438</u>	–
	10 438	–

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 088	3 226
Förutbetalda försäkringspremier	31 841	30 953
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 534	78 706
Förutbetald vattenavgift	4 600	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 155	34 155
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	34 155	34 155
Övriga periodiserade kostnader	2 108	1 973
	<u>189 481</u>	<u>183 168</u>

2016-06-30 2015-06-30

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	5 200 000
	–	5 200 000

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	3 359	6 047
Bankmedel	4 000 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 064 057	508 698
	5 067 416	514 745

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	196 346	2 972 026	815 638	521 357
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		200 000	- 200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			521 357	- 521 357
Reservering underhållsfond		1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 509 738	2 509 738	
Årets resultat				- 787 595
Vid årets slut	196 346	1 962 288	2 346 733	- 787 595

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 787 595 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 422 142 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2016-06-30 2015-06-30

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	9 846 561	10 006 561
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 160 000	- 160 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	9 686 561	9 846 561

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatta lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,72%	2016-03-30	2 126 260		2 126 260	
STADSHYPOTEK	1,29%	2020-04-30	2 835 000			2 835 000
STADSHYPOTEK	2,38%	2019-06-30	1 661 253			1 661 253
STADSHYPOTEK	3,09%	2018-03-01	3 384 048		160 000	3 224 048
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,73%	2017-03-24		2 126 260		2 126 260
			10 006 561	2 126 260	2 286 260	9 846 561

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 160 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 640 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 9 046 561 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	320 828	153 461
	320 828	153 461

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	–	1 581
	–	1 581

Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	140 067	141 796
Avräkning lån	14 880	12 631
Övriga kortfristiga låneskulder	–	1 200
	154 947	155 627

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	53 466	7 123
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	258 571	133 335
Upplupna elkostnader	–	28 344
Upplupna värmekostnader	–	16 867
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 706	4 526
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	429 042	418 234
	749 785	608 429

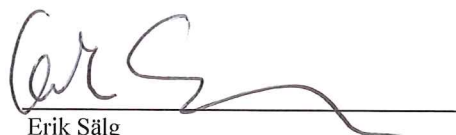
2016-06-30

2015-06-30

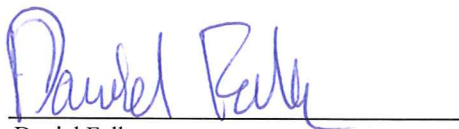
Umeå 2016-10-13



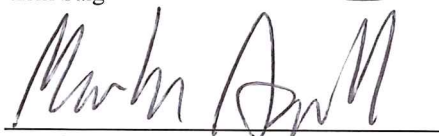
Carina Ström



Erik Sälg



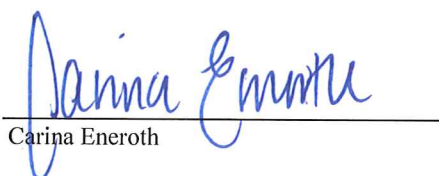
Daniel Falk



Martin Agerhäll



Kristofer Löfström



Carina Eneroth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-11-03



Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor, KPMG AB



Stefan Holmström
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF UMEÅHUS NR 9, org. nr 794000-1774

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF UMEÅHUS NR 9 för år 2015-07-01 – 2016-06-30.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 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 RBF UMEÅHUS NR 9s finansiella ställning per den 30 juni 2016 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF UMEÅHUS NR 9 för år 2015-07-01 – 2016-06-30.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns 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 Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 2016-11-03

KPMG AB



Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor



Stefan Holmström
Föreningens revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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.

vårdeminskning 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

Vårdeminskning 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 bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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



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