



RBF UMEÅHUS NR 9
Org nr 794000-1774
Årsredovisning
1/7 2011 - 30/6 2012

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

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

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

**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

**Måndag den 19 november 2012 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 förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Revisionsberättelse	Bilaga

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av
Riksbyggen*

Ordförande har ordet...

Ännu ett verksamhetsår lider mot sitt slut, och det har blivit dags att summera det som varit, och blicka fram mot det som komma skall. Det gångna året har varit ett bra år, och det har hänt mycket i föreningen. En rad förbättringsarbeten har genomförts som ni säkert noterat, och vi är mycket nöjda med utfallet för dessa.

Till att börja med har arbete utförts med att uppdatera undercentralen för fjärrvärmens, detta för att förbättra värmeförbrukningen och möjliggöra injustering av en jämnare boendetemperatur. Redan under den gångna vintern kunde vi se goda resultat av detta. Andra projekt vi drivit under året är balkongbytet på Rågången, och uppförandet av ett nytt staket mot bilplatserna. Sist men inte minst pågår nu för fullt ommålning av trapphusen på Axtorpsvägen, och det vi sett hittills ser mycket lovande ut.

I somras hade vi därtill en mycket lyckad städdag, då vindar och andra gemensamma utrymmen rensades. Styrelsen vill passa på att rikta ett varmt tack till alla de som var med och bidrog till denna gemensamma insats, och hoppas att detta kan komma att bli en årlig tradition!

Ytterligare en nyhet är vår rykande färska hemsida, umeahus9.se. Där finns redan idag en hel del information om föreningen. Hemsidan utgör också ett forum att lägga upp information om saker som händer och sker i föreningen, som dock naturligtvis även fortsättningsvis kommer att anslås i trappuppgångarna.

Avslutningsvis vill jag tacka för det gångna året, och det förtroende jag fått att leda styrelsen. Det har nu blivit dags för mig att kliva ner från ordförandeposten, och jag överlämnar med varm hand till min efterföljare!

John Sundberg
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens RBF UMEÅHUS NR 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
John Sundberg	Ordförande	Stämman	2013
Anna-Lena Perdahl	Vice ordförande	Stämman	2012
Helena Schultz	Sekreterare	Stämman	2012
Erik Jacobsson	Ledamot	Stämman	2013
Erik Sälg	Ledamot	Stämman	2012
Åke Abrahamsson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Daniel Falk		Stämman	2013
Ingrid Sandström		Stämman	2013
Stefan Dahlberg		Stämman	2012
Birgitta Carlsson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Anna-Lena Perdahl, Helena Schultz och Erik Sälg samt suppleanten Stefan Dahlberg.

Ordinarie revisorer

Stefan Holmström	Internrevisor	Stämman
KPMG AB		Stämman

Revisorssuppleant

Anna Snäll		Stämman
------------	--	---------

Valberedning

Carina Ström		Stämman
Gunilla Eriksson		Stämman
Joakim Sjölander		Stämman

Övriga befattningar

Anna-Lena Perdahl	Studieorganisatör	Styrelsen
Erik Jacobsson	IT-ansvarig	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

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 64 832 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 64 832 000 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. Fastighetskötseln 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 23 tkr och planerat underhåll för 1 028 tkr. Det planerade underhållet utgörs framför allt av balkongrenovering samt färdigställande av byte undercentral. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

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

Årets avsättning till underhållsfonden uppgick till 950 tkr. För det kommande räkenskapsåret är budgeterat en avsättning med 600 tkr.

Under det kommande året är inplanerat renovering av utemiljön, renovering trapphus, termostatbyte samt obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 7 november 2011. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

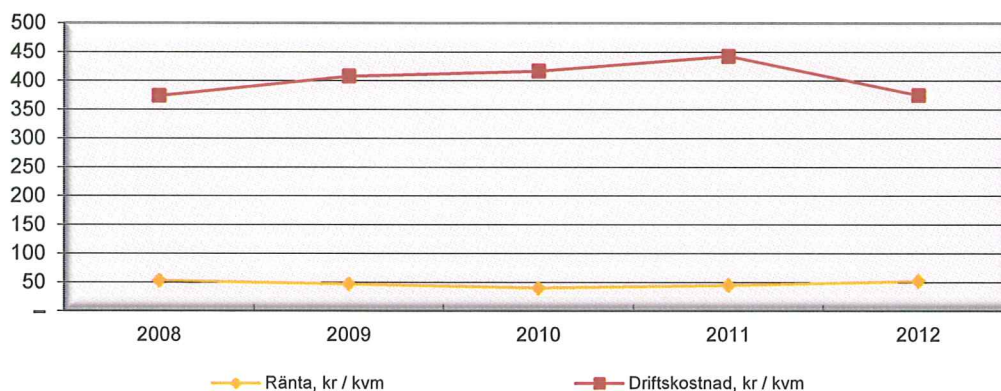
Årets resultat är bättre än föregående år framför allt beroende på kraftigt minskad värmekostnad (mild vinter och byte av undercentral) samt att ni efter ansökan om omprövning fått inkomstskatt åter retroaktivt. Resultatet har också påverkats positivt av höjda årsavgifter samt bilplatshyror, minskad kostnad för reparationer samt extra fastighetsskötsel, mindre snöröjning samt minskad elförbrukning. Kostnaden för kabel-TV har blev lägre detta år i samband med byte av leverantör. Ränteintäkterna har ökat beroende på ökade räntenivåer samt förbättrad likviditet. Räntekostnaderna har ökat på grund av högre snittränta på lånen.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt stadgarna för Brf Umeåhus nr 9 (Riksbyggens normalstadgar men även för Brf Umeåhus nr 9), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	5 226	5 136	4 875	4 746	4 689
Årets resultat	299	- 848	- 2 341	616	593
Resultat efter fondförändringar	377	- 188	53	280	144
Balansomslutning	14 158	14 314	16 334	14 779	14 462
Soliditet %	18%	15%	19%	37%	39%
Likviditet %	238%	179%	165%	373%	337%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	682	659	642	622	612
Driftskostnad, kr / kvm	375	443	417	408	374
Ränta, kr / kvm	52	45	40	47	53
Underhållsfond, kr / kvm	213	223	277	536	492
Lån, kr / kvm	1 373	1 401	1 458	1 078	1 125

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 (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnaderÅrsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2011 då avgifterna höjdes med 3,5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012-2013 har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 1%. Årsavgiften har under året i genomsnitt uppgått till 682 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 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	301 298
Årets resultat före fondförändring	299 387
Årets fondavsättning	-950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 027 611
Summa överskott	<u>678 296</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>200 000</u>
Att balansera i ny räkning	<u>478 296</u>

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>2011-07-01</i> <i>2012-06-30</i>	<i>2010-07-01</i> <i>2011-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 237 506	5 029 678
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 22 226	- 38 289
Övriga förvaltningsintäkter	3	10 952	144 117
		<u>5 226 233</u>	<u>5 135 507</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 23 070	- 360 332
Planerat underhåll	5	-1 027 611	-1 210 336
Fastighetsavgift/skatt		- 192 500	- 184 184
Driftskostnader	6	-2 685 951	-3 171 352
Övriga kostnader	7	- 30 041	- 41 466
Personalkostnader	8	- 62 628	- 57 108
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 670 116	- 658 948
		<u>-4 691 916</u>	<u>-5 683 726</u>
Rörelseresultat		534 316	- 548 219
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		6 600	6 600
Ränteintäkter och liknande poster	10	45 285	28 311
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	9 883
Räntekostnader och liknande poster	11	- 401 471	- 350 242
		<u>- 349 586</u>	<u>- 305 448</u>
Resultat efter finansiella poster		184 730	- 853 666
Inkomstskatt	12	114 657	5 713
Årets resultat		<u>299 387</u>	<u>- 847 953</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		<i>- 950 000</i>	<i>- 550 000</i>
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		<i>1 027 611</i>	<i>1 210 336</i>
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<i>77 611</i>	<i>660 336</i>
Resultat efter fondförändring		376 998	- 187 617

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	10 719 249	11 305 523
Maskiner, Inventarier och Installationer	14	298 879	214 446
		<u>11 018 128</u>	<u>11 519 969</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga fordringar	15	66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		11 084 128	11 585 969
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		12 219	77
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	187 881	193 263
		<u>200 100</u>	<u>193 340</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	1 925 000	1 900 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		1 990	0
Förvaltningskonto i Swedbank		946 802	634 507
		<u>948 792</u>	<u>634 507</u>
Summa omsättningstillgångar		3 073 891	2 727 847
SUMMA TILLGÅNGAR		14 158 020	14 313 816

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		196 346	196 346
Underhållsfond		1 642 408	1 720 019
		<u>1 838 754</u>	<u>1 916 365</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		301 298	488 915
Årets resultat		299 387	- 847 953
Avsättning till underhållsfond		- 950 000	- 550 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 027 611	1 210 336
		<u>678 296</u>	<u>301 298</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>2 517 050</u>	<u>2 217 663</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	19	10 351 561	10 571 561
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		220 000	220 000
Leverantörsskulder		197 982	253 329
Skatteskulder		114 506	78 751
Medlemmarnas reparationsfond		159 056	161 983
Övriga kortfristiga skulder	20	46 471	52 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	551 395	758 159
		<u>1 289 409</u>	<u>1 524 593</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>11 640 970</u>	<u>12 096 154</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 158 020</u>	<u>14 313 816</u>
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		20 239 100	20 239 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde flerbostadshus samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de 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

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Progressiv	75
Installationer		10-15 år
Standardförbättringar		5-10 år
Inventarier, markinventarier		5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

	2012-06-30	2011-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 876 195	4 711 836
Hyror, lokaler	183 629	177 402
Hyror, garage	92 400	66 000
Hyror, p-platser	80 640	71 040
Hyror, MC-platser	4 643	3 400
	<u>5 237 506</u>	<u>5 029 678</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 18 618	- 35 854
Hyres- och avgiftsbortfall, garage och MC-platser	- 2 918	- 2 250
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 690	- 185
	<u>- 22 226</u>	<u>- 38 289</u>

2012-06-30 2011-06-30

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter (föreningslokalen)	2 050	0
Balkonginglasning	3 780	0
Öresutjämning	129	83
Övriga intäkter	0	1 940
Inkassointäkter	4 993	750
Övriga rörelseintäkter	0	3 130
Försäkringsersättningar	0	138 214
	<hr/>	<hr/>
	10 952	144 117

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	0	302
Bostäder	7 708	13 317
Vattenskador	6 653	301 149
Tvättstugor	4 956	0
Gemensamma utrymmen	0	29 560
Vatten/Avlopp	0	9 534
Värme	0	1 788
Elinstallationer	0	2 564
Övriga installationer	3 753	2 118
	<hr/>	<hr/>
	23 070	360 332

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	0	35 000
Tvättstugor	2 250	291 940
VA/Sanitet	13 053	0
Elinstallationer	167 146	287 500
Huskroppar	750 000	545 749
Övrigt	95 162	50 147
	<hr/>	<hr/>
	1 027 611	1 210 336

2012-06-30 2011-06-30

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	32 288	31 780
Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg	17 820	17 820
Arvode förvaltning	281 619	276 876
Kabel-TV	147 351	221 150
IT-kostnader	136 863	136 823
Juridiska kostnader	9 969	160
Styrelsearvode	5 000	0
Revisionsarvode, externt	16 180	14 981
Möteskostnader	2 230	1 471
Fastighetsskötsel	205 241	202 398
Fastighetsskötsel, extradebitering	122 850	148 742
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 600	- 8 100
Städ	104 796	100 457
Sotning	0	3 130
Bevakningskostnader	8 616	9 762
Snöröjning	110 553	170 290
Takskottning	44 863	19 343
Förbrukningsmateriel / förbrukningsinventarier	1 891	4 026
Vatten	204 115	214 437
El	482 305	506 730
Uppvärmning	629 632	976 218
Sophantering	132 370	122 858
	<hr/>	<hr/>
	2 685 951	3 171 352

Not 7 Övriga kostnader

Annonsering	320	0
Kontorsmateriel	202	0
Porto	72	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	1
Medlems- och föreningsavgifter	11 088	11 088
Köpta tjänster	2 488	0
Konsultarvoden	3 000	17 061
Bankkostnader	180	60
Övriga externa kostnader	12 691	13 256
	<hr/>	<hr/>
	30 041	41 466

2012-06-30 2011-06-30

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	43 000	37 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	564	0
Arvode valberedning, arbetsgrupper, IT	2 000	5 500
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	4 000	0
Summa	50 564	44 000
Sociala kostnader	12 064	13 108
	62 628	57 108

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader (kalkylm)	566 553	566 000
Markinventarier	5 012	5 012
Standardförbättringar	14 709	14 709
Maskiner och inventarier	19 531	22 903
Installationer	64 311	50 324
	670 116	658 948

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	802	1 265
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	42 882	26 901
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	367	135
Övriga ränteintäkter	1 234	11
	45 285	28 311

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	401 471	350 242
	401 471	350 242

Not 12 Inkomstskatt

Inkomstskatt åter	- 114 657	- 5 713
	- 114 657	- 5 713

2012-06-30 2011-06-30

Not 13 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
	<hr/>	<hr/>
	27 634 079	27 634 079

Summa anskaffningsvärden

27 634 079 27 634 079

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-16 002 407	-15 436 407
Standardförbättringar	- 308 800	- 294 091
Markinventarier	- 17 348	- 12 336
	<hr/>	<hr/>
	-16 328 555	-15 742 834

Årets avskrivning byggnader

- 566 553 - 566 000

Årets avskrivning standardförbättringar

- 14 709 - 14 709

Årets avskrivning markinventarier

- 5 012 - 5 012

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-16 914 829 -16 328 555

Restvärde enligt plan vid årets slut

10 719 249 11 305 523

Varav

Byggnader	10 473 413	11 039 966
Mark	160 000	160 000
Standardförbättringar	83 136	97 845
Markinventarier	2 700	7 712

Taxeringsvärden

Bostäder, byggnader

44 000 000 44 000 000

Bostäder, mark

19 600 000 19 600 000

Lokaler, byggnader

1 164 000 1 164 000

Lokaler, mark

68 000 68 000

Summa taxeringsvärden

64 832 000 64 832 000

2012-06-30 2011-06-30

Not 14 Maskiner, Inventarier och Installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier	258 931	205 351
Installationer	859 332	859 332
	<u>1 118 263</u>	<u>1 064 683</u>

Årets anskaffningar

Inventarier	28 400	53 580
Installationer	139 875	0
	<u>168 275</u>	<u>53 580</u>

Utrangeringar

Inventarier	- 9 770	0
	<u>- 9 770</u>	<u>0</u>

Summa anskaffningsvärden

1 276 768 1 118 263

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier	- 198 393	- 185 260
Installationer	- 695 654	- 645 331
	<u>- 894 047</u>	<u>- 830 591</u>

Årets avskrivningar

Inventarier	- 19 531	- 22 903
Installationer	- 64 311	- 50 324
	<u>- 83 842</u>	<u>- 73 227</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 977 889 - 903 817

Restvärde enligt plan vid årets slut

298 879 214 446

Varav

Inventarier	59 637	50 768
Installationer	239 242	163 678

Not 15 Långfristiga fordringar

Andelar i Intresseföreningen

66 000 66 000
66 000 66 000

2012-06-30 2011-06-30

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftskostnader	17 248	3 130
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 121	69 688
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 155	56 271
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	34 403	34 375
Periodiserade kostnader månadsrapporter	1 763	1 650
Upplupna ränteintäkter	3 883	3 349
Förutbetalda försäkringspremier	25 308	24 800
	<u>187 881</u>	<u>193 263</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 925 000	1 900 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	325 000	2,40	2012-07-27
90 dagar	1 600 000	2,70	2012-08-30

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	196 346	1 720 019	301 298
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			77 611
Avsättning till underhållsfond		950 000	
Uttag ur underhållsfond		-1 027 611	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			299 387
Vid årets slut	196 346	1 642 408	678 296

2012-06-30 2011-06-30

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	10 571 561	10 791 561
Avgår nästa års amortering	- 220 000	- 220 000
Skuld vid årets slut	10 351 561	10 571 561

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,76%

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	3 300 000		60 000	3 240 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,58	2013-02-22	3 704 048		160 000	3 544 048
			10 791 561		220 000	10 571 561

Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 9 471 561

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

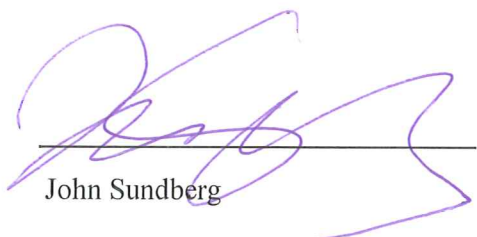
Avräkning HUS	0	688
Avräkning LÅN	42 343	43 942
Övriga kortfristiga låneskulder	4 128	7 740
	46 471	52 370

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

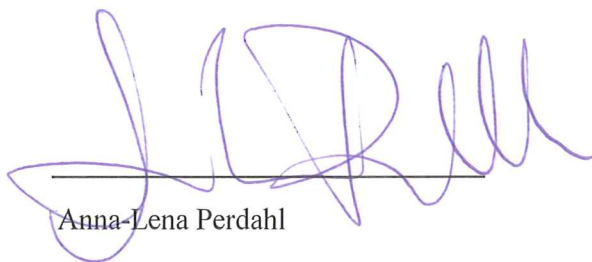
Upplupna drift- och underhållskostnader	58 776	23 333
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	95 162	260 522
Upplupna elkostnader	0	32 389
Upplupna värmekostnader	0	29 970
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	895	43 827
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	925
Förutbetalda hyror och avgifter	396 562	367 193
	551 395	758 159

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

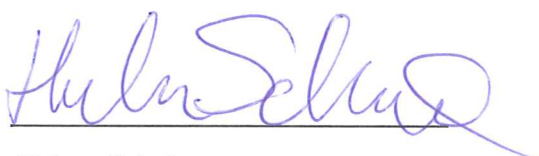
Umeå 2012-10-17



John Sundberg



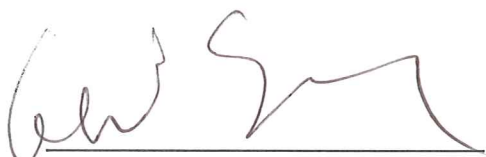
Anna-Lena Perdahl



Helena Schultz



Erik Jacobsson



Erik Sälq

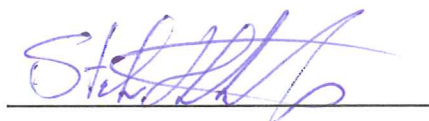


Åke Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-10-31



Hellen Sundström Hetta
E-godkänd revisor, KPMG AB



Stefan Holmström
Föreningens revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2011-07-01 – 2012-06-30

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 2012-06-30 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 2012- 10 31

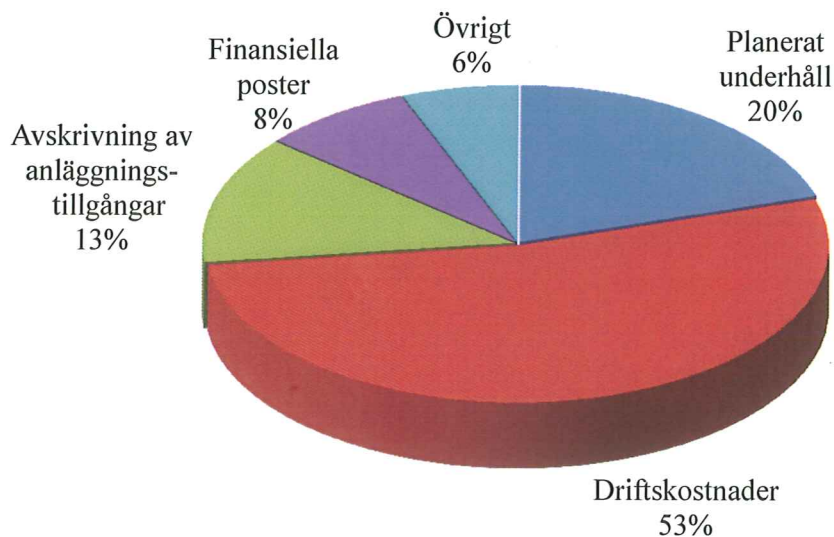
KPMG AB

Helen Sundström
E-godkänd revisor

Stefan Holmström
Föreningens revisor

Nyckeltal

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



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2012	2011
	7 154,7	7 154,7
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	5	4
Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg	2	2
Arvode förvaltning	39	39
Kabel-TV	21	31
IT-kostnader	19	19
Juridiska kostnader	1	0
Styrelsearvode	1	0
Revisionsarvode, externt	2	2
Möteskostnader	0	0
Fastighetsskötsel	29	28
Fastighetsskötsel, extradebitering	17	21
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städ	15	14
Bevakningskostnader	1	1
Snöröjning	15	24
Förbrukningsmateriel / förbrukningsinventarier	0	1
Vatten	29	30
El	67	71
Uppvärmning	88	136
Sophantering	19	17
Summa driftskostnader	375	443

Förbrukningsrapport

RB12JFL - 2012-10-31 15:44:24

Urval: Företag.Företag lika med 12309
Mätslag.Mätslag inte lika med lghel
Mätslag.Mätslag lika med Fjärrvärme

Mät punkt: 12309-000-02-01 UMEÅHUS 9 AXTORPSV 5F (Verklig förbrukning)

Mät slag: Fjärrvärme

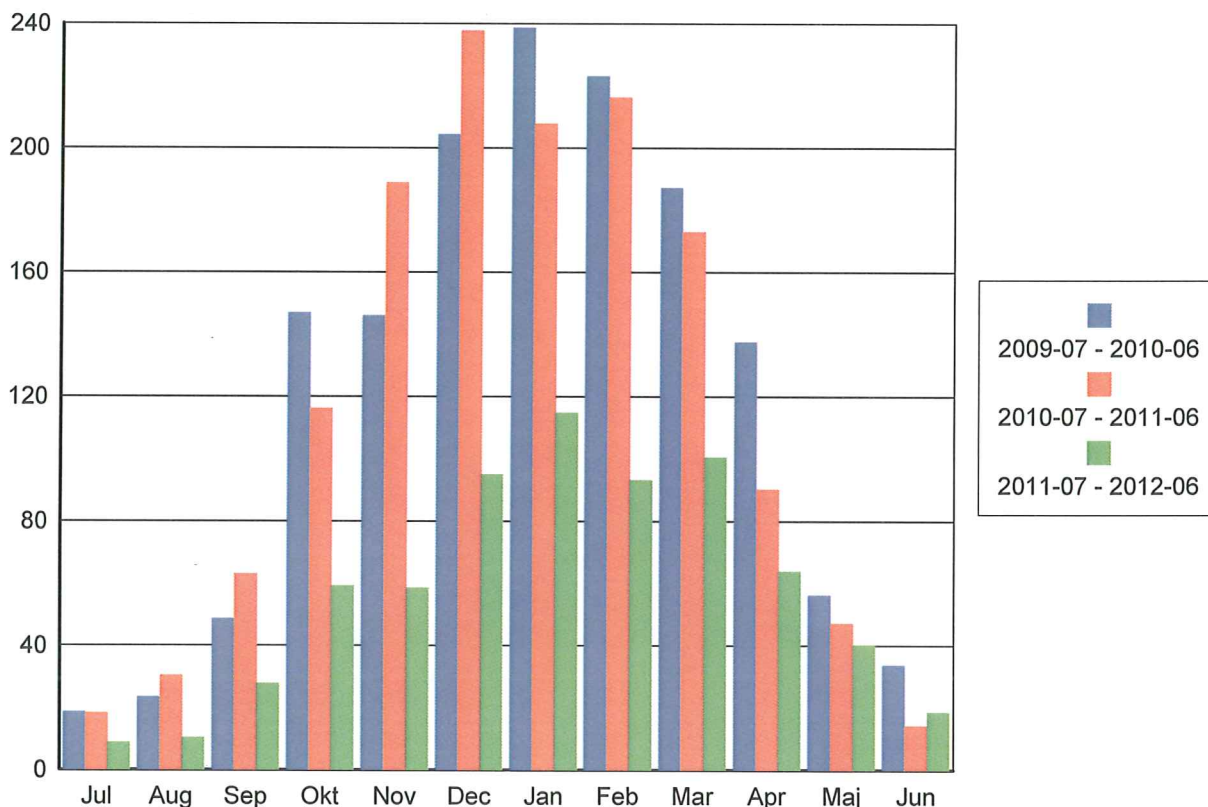
Resurs:

Mätare: fjärrvärme

Abonnemangsnr: 8911115

Anläggningsid:

MWh

BRA: 8317 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2009-07 - 2010-06	18,6	23,4	48,7	147	146	204	239	223	187	138	56,3	33,8
2010-07 - 2011-06	18,2	30,4	63,0	116	189	238	208	216	173	90	47,2	14,2
2011-07 - 2012-06	8,8	10,2	27,8	59	59	95	115	93	101	64	40,3	18,5
Budget 2012-07 - 2013-06	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0
Avvikelse % mot föreg. år	-51,8	-66,3	-56,0	-49,1	-69,0	-60,1	-44,8	-56,9	-41,9	-29,2	-14,5	29,9
Nyckeltal 2011-07 - 2012-06 (kWh/m ² BRA)	1,1	1,2	3,3	7,1	7,0	11,4	13,8	11,2	12,1	7,7	4,8	2,2
Graddag verklig (4229 / år)	0	0	112	373	411	551	705	741	514	492	278	52
Graddag normal (4849 / år)	2	40	233	417	573	712	764	690	632	473	265	48

Årsvärden	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Verklig förbrukning (MWh)	1465	1403	691	1465	1403	691
Klimatkorrigerad förbrukning	1451	1330	772	1451	1330	772
Budgeterad förbrukning	0	835	586	0	835	586
Avvikelse mot budget i %	-	68,1	17,9	-	68,1	17,9
Avvikelse % för år 2011 mot år, Verklig	-52,8	-50,8		-52,8	-50,8	
Avvikelse % för år 2011 mot år, Klimatkor.	-46,8	-41,9		-46,8	-41,9	
Nyckeltal verklig (kWh/m ² BRA)	176,1	168,7	83,1	176,1	168,7	83,1
Nyckeltal klimatkor. (kWh/m ² BRA)	174,5	159,9	92,9	174,5	159,9	92,9

Förbrukningsrapport

Urval: Företag.Företag lika med 12309
Mätslag.Mätslag inte lika med Ighel
Mätslag.Mätslag lika med kallvatten

Mätpunkt: 12309-000-04-01 UH9 Axtorpsvägen 5F (Verklig förbrukning)

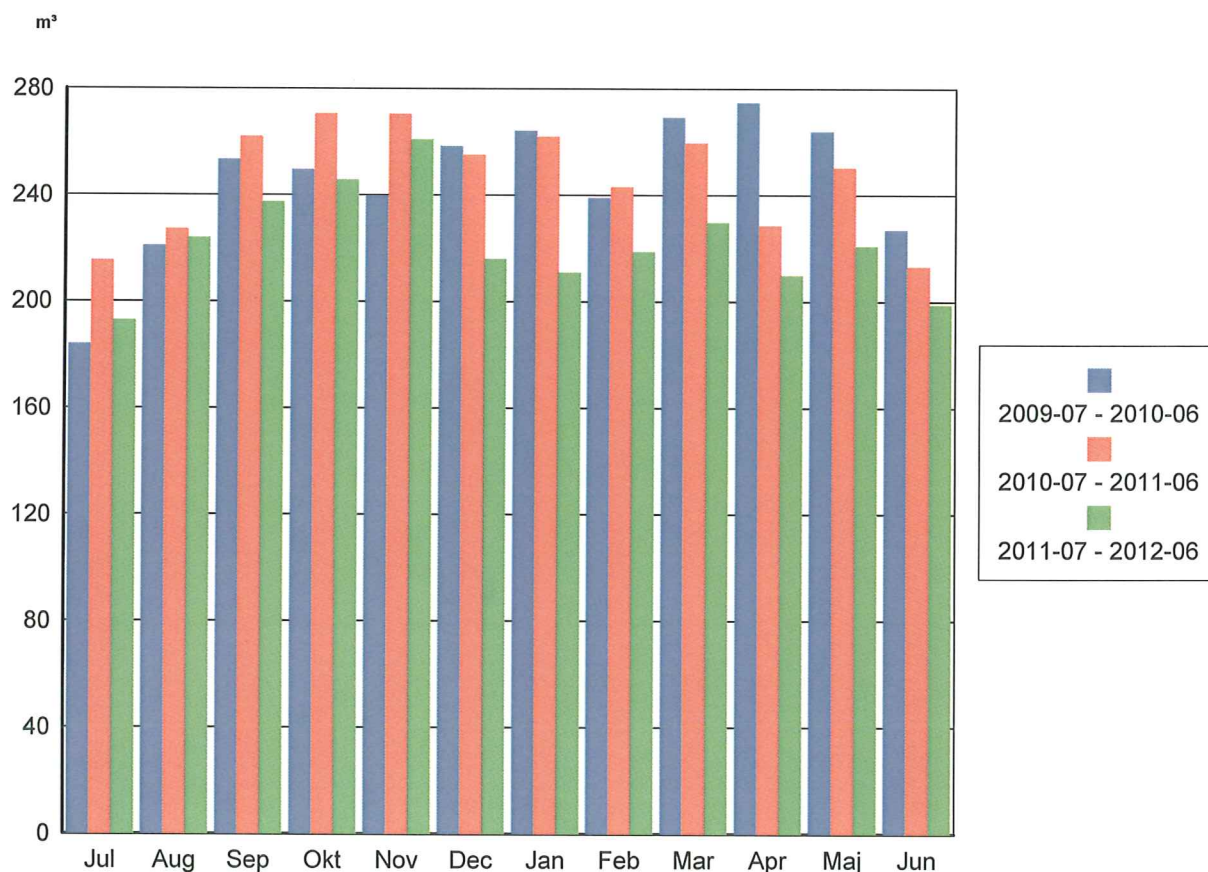
Mätslag: Kallvatten

Resurs:

Mätare: Ny mätare

Abonnemangsnr:

Anläggningsid: 31830356



BRA: 8317 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2009-07 - 2010-06	184	221	253	250	240	258	264	239	269	275	264	227
2010-07 - 2011-06	215	227	262	271	270	255	262	243	260	229	250	213
2011-07 - 2012-06	193	224	237	246	261	216	211	219	230	210	221	199
Budget 2012-07 - 2013-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse % mot föreg. år	-10,5	-1,4	-9,4	-9,1	-3,5	-15,4	-19,5	-10,1	-11,5	-8,2	-11,8	-6,7
Nyckeltal 2011-07 - 2012-06 (lit/m ² BRA)	23,2	26,9	28,5	29,6	31,4	26,0	25,3	26,3	27,6	25,2	26,5	23,9

Årsvärden	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Verklig förbrukning (m ³)	2944	2957	2666	2944	2957	2666
Budgeterad förbrukning	0	1538	1501	0	1538	1501
Avvikelse mot budget i %	-	92,3	77,6	-	92,3	77,6
Avvikelse % för år 2011 mot år, Verklig	-9,5	-9,9		-9,5	-9,9	
Nyckeltal verklig (lit/m ² BRA)	354,0	355,6	320,5	354,0	355,6	320,5

Förbrukningsrapport

Mätpunkt: 12309-000-04-02 UH9 Axtorpsvägen 5A (Verklig förbrukning)

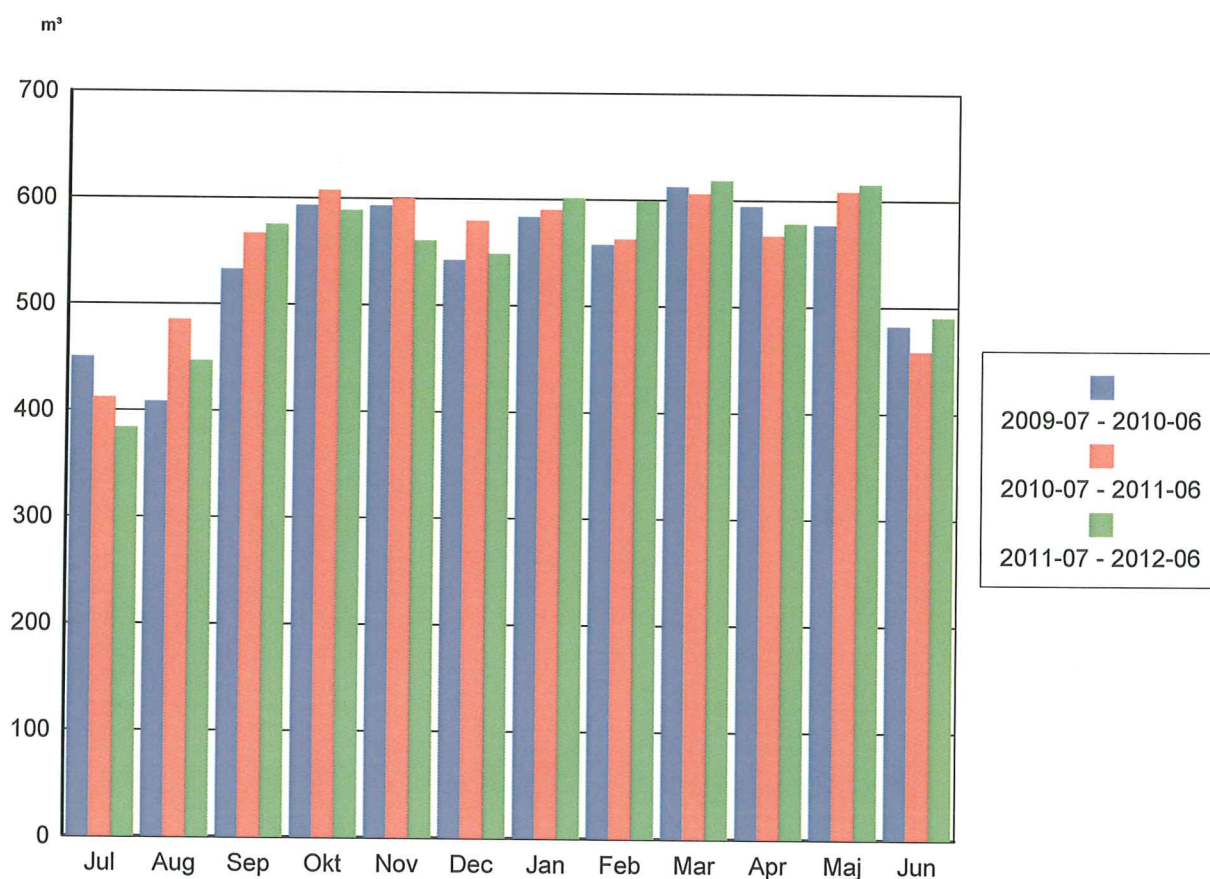
Mätslag: Kallvatten

Resurs:

Mätare: Kallvatten

Abonnemangsnr:

Anläggningsid:

BRA: 8317 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2009-07 - 2010-06	450	408	533	594	594	543	584	558	613	595	577	482
2010-07 - 2011-06	412	485	567	608	600	580	590	563	606	567	608	458
2011-07 - 2012-06	384	447	575	589	561	549	602	599	619	578	616	490
Budget 2012-07 - 2013-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse % mot föreg. år	-6,8	-7,9	1,5	-3,1	-6,5	-5,3	1,9	6,4	2,1	2,0	1,2	6,9
Nyckeltal 2011-07 - 2012-06 (lit/m ² BRA)	46,1	53,7	69,2	70,8	67,4	66,0	72,3	72,0	74,4	69,5	74,0	58,9

Årsvärden	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Verklig förbrukning (m ³)	6529	6645	6608	6529	6645	6608
Budgeterad förbrukning	0	3408	3252	0	3408	3252
Avvikelse mot budget i %	-	95,0	103,2	-	95,0	103,2
Avvikelse % för år 2011 mot år, Verklig	1,2	-0,5		1,2	-0,5	
Nyckeltal verklig (lit/m ² BRA)	785,0	798,9	794,5	785,0	798,9	794,5

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 icke 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 resten 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. Ordförandesstämman beslutar hur verksamhetsårets rest 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, 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. En hög 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 åldersnyttjande. 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 avsättningar. 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
RBF UMEÅHUS NR 9
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