
Årsredovisning

2016-07-01 - 2017-06-30

RBF Umeåhus nr 9
Org nr: 794000-1774



Styrelsen har ordet ...

Ett gott samarbete har under verksamhetsåret präglat styrelsens sammankomster där vi arbetat med underhålls- och investeringsfrågor för att förbättra vår gemensamma boendemiljö.

I år har styrelsen genomfört ett par större projekt, renovering av två tvättstugor på Orienteringsstigen samt 5 st. överbyggnader till trapphusnedgångar på Axtorpsvägen och Orienteringsstigen.

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god men då årets avgifter för el, vatten, fjärrvärme, sopor och snörening tillsammans har ökat med drygt 391 000 kr har styrelsen beslutat att höja medlemsavgiften med 1% vilket genomförts från den 1 juli i år. Det är kostnad för fjärrvärme som ökat mest. Det förklaras med att föreningen har haft en fjärrvärmemätare installerad som registrerat ett för lågt värde. Umeå energi har vid två tillfällen bytt mätare för att förvissa oss om att det nu är rätt mätvärde som registreras. Under några år har vi därmed betalat ett lägre pris för fjärrvärmerna, än vad vårt faktiska uttag varit.

Styrelsen har fortsatt att blicka framåt och de projekt som vi planerar för och arbetar med är följande:

- Takrenovering samt ev. installation av solceller på delar av taket
- OVK- funktionskontroll av ventilationen
- Markarbeten runt hela huskroppen

En lagändring i bostadsrättslagen trädde i kraft den 1 juli i fjol som påverkar att vi måste göra vissa justeringar i våra stadgar. När det rör frågor ang. stadgar så är det årsmötet som beslutar. Årsmötet 2016 antog de stadgeförslag som lades fram men beslut måste även fattas i år för att de ska gälla.

Välkommen till årsmötet!

Styrelsen

Carina Ström
Ordförande

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Måndag den 20 november 2017 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.
- *Stadgeändring, andra stämmobeslutet*
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor (utgör ej föremål för revision)
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 9 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-
07-01 till 2017-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående års resultat och detta beror på att resultatet påverkats positivt av lägre underhållskostnader.

Ökade fjärrvärmekostnader har påverkat årets resultat negativt. Kostnadsökningen beror på en trasig fjärrvärmemätare som visat felaktiga värden. Mätaren har sedan dess bytts ut.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 417 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 209 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Målet i Umeå kommun. I kvarteret färdigställdes under åren 1952-1954 5 stycken flerfamiljshus, garage samt bilplatser med uttag för motorvärmare. De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan.

Årets taxeringsvärde: 80 407 000 kr
Föregående års taxeringsvärde: 80 407 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r o kokskåp	1 r o kokvrå	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
12	21	60	36	3	132
Antal lokaler: 16		Antal garage: 21		Antal p-platser: 64	Antal MC-platser: 4
Total bostadsarea:		7 155 m ²			
Total lokalarea:		545 m ²			

Riksbyggen 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.

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 1 647 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	1 574
Huskropp utvändigt	23
Markytor	51

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Ström	Ordförande	Utsedd av stämman	2018
Erik Sälg	Vice ordförande	Utsedd av stämman	2017
Kristofer Löfström	Sekreterare	Utsedd av stämman	2018
Martin Agerhäll	Ledamot	Utsedd av stämman	2018
Gunilla Eriksson	Ledamot	Utsedd av stämman	2017
Carina Eneroth	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Burman	Utsedd av stämman	2018
Ove Grandics	Utsedd av stämman	2017
Vera Lynöe	Utsedd av stämman	2017
Johan Isaksson	Utsedd av stämman	2018
Ann Ciciolla	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Linus Rutegård	Förtroendevald revisor	Utsedd av stämman
Nicklas Hermansson	Auktoriserad revisor, KPMG AB	Utsedd av stämman

Revisorssuppleanter	Kommentar
Monika Strandberg	Utsedd av stämman

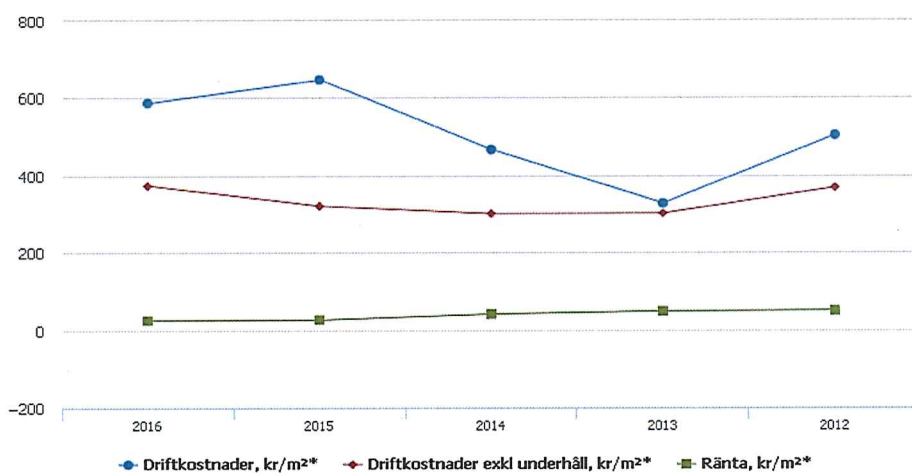
Valberedning	Kommentar
Björn Wiechel	Utsedd av stämman
Anna Allard	Utsedd av stämman

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 184 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 186 personer.

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 höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2017-07-01.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 359	5 334	5 341	5 322	5 332
Resultat efter finansiella poster	-208	-788	521	1 398	69
Soliditet %	26	25	29	26	18
Likviditet %	449	380	547	484	275
Driftkostnader, kr/m²	587	647	467	328	504
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	373	321	301	302	368
Ränta, kr/m²	25	26	41	48	50
Lån, kr/m²	1 258	1 279	1 300	1 326	1 346

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	196 346	1 962 288	2 346 733	-787 595
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		500 000	-500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-787 595	787 595
Reservering underhållsfond		1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 647 324	1 647 324	
Årets resultat				-208 349
Vid årets slut	196 346	2 114 964	1 406 462	-208 349

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 059 138
Årets resultat	-208 349
Årets fondavsättning enligt stadgama	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 647 324
Summa	1 198 113
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Extra avsättning till underhållsfond	300 000
Att balansera i ny räkning	898 113

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 359 488	5 333 880
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 081	33 830
Summa rörelseintäkter		5 383 569	5 367 709
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 520 911	-4 978 376
Övriga externa kostnader	Not 5	-377 609	-516 065
Personalkostnader	Not 6	-121 374	-93 087
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-417 378	-403 671
Summa rörelsekostnader		-5 437 272	-5 991 199
RÖRELSERESULTAT		-53 703	-623 489
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	18 216	18 216
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 335	14 910
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-191 197	-197 232
Summa finansiella poster		-154 646	-164 106
Resultat efter finansiella poster		-208 349	-787 595
Årets resultat		-208 349	-787 595

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 871 658	9 252 390
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 39 807	72 168
Summa materiella anläggningstillgångar		9 111 465	9 324 558
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		9 309 465	9 522 558
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	7 015	0
Övriga fordringar	Not 15	16 259	10 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	197 665	189 481
Summa kortfristiga fordringar		220 939	199 919
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 572 206	5 067 416
Summa kassa och bank		4 572 206	5 067 416
Summa omsättningstillgångar		4 793 145	5 267 334
SUMMA TILLGÅNGAR		14 102 609	14 789 892

Balansräkning

Belopp i kr	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	196 346	196 346	
Fond för yttre underhåll	2 114 964	1 962 288	
Summa bundet eget kapital	2 311 310	2 158 634	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 406 462	2 346 733	
Årets resultat	-208 349	-787 595	
Summa fritt eget kapital	1 198 113	1 559 138	
Summa eget kapital	3 509 423	3 717 772	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 526 561	9 686 561
Summa långfristiga skulder		9 526 561	9 686 561
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	231 176	320 828
Övriga skulder	Not 20	139 490	140 067
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	160 000	160 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	535 959	764 665
Summa kortfristiga skulder		1 066 625	1 385 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 102 609	14 789 892	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Installationer	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	10
Tillkommande utgifter	Linjär	5-15
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter, bostäder	4 923 697	4 923 689
Hyrer, lokaler	247 379	222 269
Hyrer, garage	102 300	101 890
Hyrer, p-platser	96 000	96 992
Hyrer, övriga	4 500	4 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 246	-7 601
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 300	-290
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-842	-6 150
Rabatter	0	-1 419
Summa Nettoomsättning	5 359 488	5 333 880

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övriga lokalintäkter	4 250	3 200
IT-avgifter	2 400	2 400
Balkongavgifter	9 180	9 180
Övriga ersättningar	1 344	0
Fakturerade kostnader	2 990	1 320
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-37	-33
Övriga rörelseintäkter	3 954	774
Försäkringsersättningar	0	16 989
Summa Övriga rörelseintäkter	24 081	33 830

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Underhåll	-1 647 324	-2 509 738
Reparationer	-28 780	-86 762
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-187 650	-181 446
Försäkringspremier	-42 100	-36 393
Kabel- och digital-TV	-227 337	-136 620
Återbäring från Riksbyggen	5 500	4 600
Bevakningskostnader	-8 656	-8 180
Snö- och halkbekämpning	-171 961	-109 876
Drift och förbrukning, övrigt	-26 400	-26 400
Förbrukningsinventarier och programvara	-1 345	-758
Vatten	-286 947	-269 713
Fastighetsel	-401 217	-401 220
Uppvärmning	-861 873	-562 787
Sophantering och återvinning	-147 426	-136 675
Förvaltningsarvode drift	-487 395	-516 409
Summa Driftkostnader	-4 520 911	-4 978 376

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fritidsmedel	-890	-2 319
Förvaltningsarvode administration	-326 402	-316 183
IT-kostnader	-1 951	-140 259
Styrelsearvode	-6 300	-11 500
Arvode, yrkesrevisorer	-15 899	-15 586
Övriga försäljningskostnader	-2 777	-2 811
Kreditupplysningar	-2 913	-3 525
Kontorsmateriel	-8 314	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-10
Medlems- och föreningsavgifter	-11 088	-11 088
Konsultarvoden	0	-3 700
Bankkostnader	-175	0
Övriga externa kostnader	-900	-9 084
Summa Övriga externa kostnader	-377 609	-516 065

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	-32 000	-27 500
Sammanträdesarvoden	-45 500	-38 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 100	-4 000
Övriga personalkostnader	-6 250	-1 250
Summa Personalkostnader	-93 850	-71 250
Sociala kostnader	-27 524	-21 837
	<u>-121 374</u>	<u>-93 087</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016	2015
Avskrivning Byggnader	-310 633	-310 633
Avskrivning Markanläggningar	-30 610	-30 610
Avskrivning Standardförbättringar	-39 489	-39 489
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 230	-7 910
Avskrivning Installationer	-34 416	-15 029
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-417 378	-403 671

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2016	2015
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	18 216	18 216
Summa Resultat från andelar i koncernföretag	18 216	18 216

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016	2015
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 125	14 738
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	131	99
Övriga ränteintäkter	79	73
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 335	14 910

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016	2015
Övriga räntekostnader	-191 197	-197 232
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-191 197	-197 232

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2016	2015
Vid årets början		
Byggnader	27 042 374	27 042 374
Mark	160 000	160 000
Tillkommande utgifter	548 965	483 428
Markanläggning	306 102	110 524
Markinventarier	25 060	25 060
Summa	28 082 501	28 082 501

Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	65 537
Markanläggning	0	195 578
Summa	0	261 115

Summa anskaffningsvärden	28 082 501	28 082 501
--------------------------	------------	------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-18 344 665	-18 034 032
Tillkommande utgifter	-418 723	-379 234
Markanläggningar	-41 663	-11 052
Markinventarier	-25 060	-25 060
Summa	-18 830 111	-18 449 378

Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-310 633	-310 633
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-39 489	-39 489
Årets avskrivning markanläggningar	-30 610	-30 610

Summa	-380 732	-380 732
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 210 843	-18 830 111

Restvärde enligt plan vid årets slut	8 871 658	9 252 390
--------------------------------------	-----------	-----------

Varav		
Byggnader	8 387 075	8 697 708
Mark	160 000	160 000
Tillkommande utgifter	90 753	130 242
Markinventarier	233 829	264 439

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2016	2015
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	288 711	288 711
Installationer	999 207	999 207
Summa	1 287 918	1 287 918
Årets anskaffningar		
Installationer	204 285	0
Summa	204 285	0
Summa anskaffningsvärden	1 492 203	1 287 918

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-286 481	-278 571
Installationer	-929 270	-914 241
Summa	- 1 215 751	- 1 192 812
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 230	-7 910
Installationer	-34 416	-15 029
Summa	- 36 646	- 22 939
Ackumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 1 252 397	- 1 215 751

Restvärde enligt plan vid årets slut 239 807 72 168

Varav
Inventarier och verktyg 0 2 230
Installationer 239 807 69 938

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2016	2015
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	198 000	198 000
Summa Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	198 000	198 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2016	2015
Avgifts- och hyresfordringar	7 015	0
Summa Kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 015	0

Not 15 Övriga fordringar

	2016	2015
Skattefordringar	16 259	10 438
Summa Övriga fordringar	16 259	10 438

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016	2015
Upplupna ränteintäkter	7 113	2 088
Förutbetalda försäkringspremier	36 660	31 841
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	80 534
Förutbetald vattenavgift	0	4 600
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 009	34 155
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	34 155
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 883	2 108
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	197 665	189 481

Not 17 Kassa och bank

	2016	2015
Handkassa	2 597	3 359
Bankmedel	3 513 100	4 000 000
Transaktionskonto	1 056 509	1 064 057
Summa Kassa och bank	4 572 206	5 067 416

m

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016	2015
Inteckningslån	9 686 561	9 846 561
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-160 000	-160 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 526 561	9 686 561

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	3,09 %	2018-03-01	3 224 048	160 000	3 064 048
STADSHYPOTEK	2,38 %	2019-06-30	1 661 253	0	1 661 253
STADSHYPOTEK	1,29 %	2020-04-30	2 835 000	0	2 835 000
NORDEA	0,64 %	rörligt	2 126 260	0	2 126 260
Summa			9 846 561	160 000	9 686 561

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 160 000,00, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 640 000,00 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 886 561,00 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2016	2015
Leverantörsskulder	231 176	320 828
Summa Leverantörsskulder	231 176	320 828

Not 20 Övriga skulder

	2016	2015
Medlemmarnas reparationsfonder	135 490	140 067
Mottagna depositioner	4 000	0
Summa Övriga skulder	139 490	140 067

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016	2015
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	160 000	160 000
Summa Övriga skulder till kreditinstitut	160 000	160 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016	2015
Upplupna räntekostnader	13 412	14 880
Upplupna driftskostnader	37 121	53 466
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 716	258 571
Upplupna elkostnader	27 967	0
Upplupna värmekostnader	31 005	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 696	8 706
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	419 042	429 042
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	535 959	764 665

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016	2015
Ställda säkerheter		
Företagsinteckning	20 239 100	20 239 100
Eventalförpliktelser		
Företagsinteckning	0	0

Styrelsens underskrifter

Umeå 2017-10-03

Ort och datum

Carina Ström

Carina Ström

Erik Sälg

Erik Sälg

Kristofer Lofström

Kristofer Lofström

Martin Agerhäll

Martin Agerhäll

Gunilla Eriksson

Gunilla Eriksson

Carina Eneroth

Carina Eneroth

Umeå 2017-10-24

Nicklas Hermansson

Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Linus Rutegård

Linus Rutegård
Förtroendevald revisor

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 2016-07-01 – 2017-06-30.

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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2017 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 2016-07-01 – 2017-06-30.

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 revisionsssed 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 2017-10-24

KPMG AB


Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor


Linus Rutegård
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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 ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagens kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Umeåhus nr 9

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Umeåhus nr 9 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

