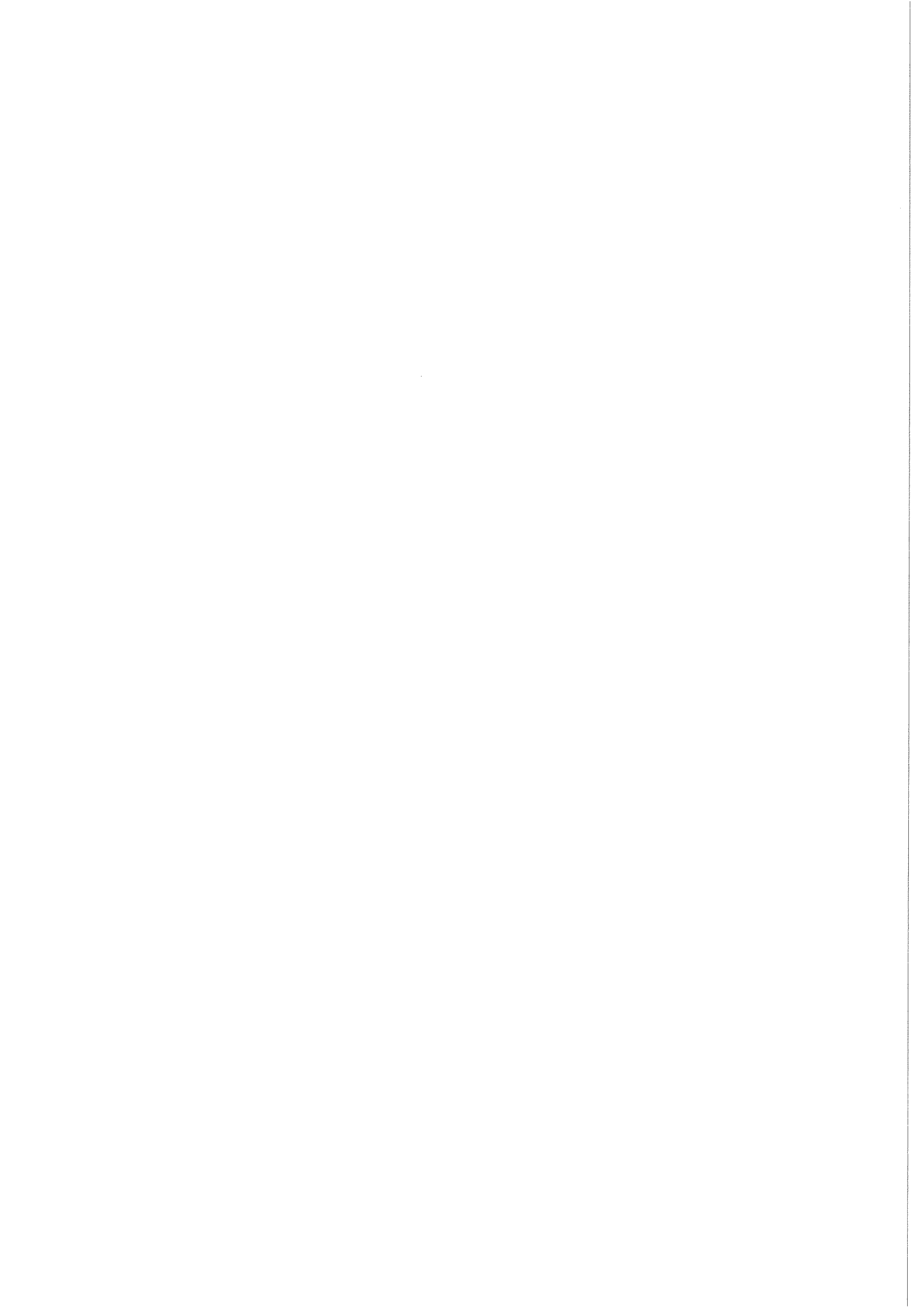

Årsredovisning

RBF UMEÅHUS NR 9
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 794000-1774

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





DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag den 19 november 2015 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 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
.....
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

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

Ordförande har ordet...

Ytterligare ett verksamhetsår har lagts till Umeåhus 9:s historia.

Styrelsens arbete har under året präglats av ett gott samarbete och med en strävan att förbättra vår gemensamma boendemiljö. För att åstadkomma detta har två stora projekt bedrivits, relining av markavlopp på Axtorpsvägen och markarbete nedan pizzerian.

Andra frågor som styrelsen har sysslat med är: spolning av avloppsstammarna i samtliga hus, köp av ett antal nya trädgårdsmöbler, plantering av träd, städat bort gamla cyklar, märkt upp våra gemensamma lokaler, sett till att fönster i markplanet lagats.... ja listan kan göras längre.....men intressantare är kanske att ta del av vad som komma skall?

Men först och främst vill jag passa på att tacka alla medlemmar som var med och hjälpte till på vår gemensamma städ- och målardag under försommaren, ett stort TACK till er.

På listan för vad som bör/ska åtgärdas här näst står bl.a. följande:

- avsluta reliningen som pågår på Orienteringsstigen och Rågången
- se över utebelysningen (har påbörjats nu i höst)
- renovera tvättstugorna på Orienteringsstigen
- trapphusmålning på Orienteringsstigen
- renovera tak och trapphusöverbyggnader

Det här är alltså åtgärder som bör göras inom det närmaste året.....kom därför på årsmötet och tala om vad du tycker! Dina åsikter är viktigt för oss som arbetar i styrelsen.

Välkommen!

Carina Ström
Ordförande

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF UMEÅHUS NR 9 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

*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 IL. (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 68 180 000 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 2014-11-19 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	2015
Daniel Falk	Sekreterare	Stämman	2015
Kristofer Löfström	Ledamot	Stämman	2016
Martin Agerhäll	Ledamot	Stämman	2016
David Westerlund	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Gunilla Eriksson		Stämman	2015
Ingrid Sandström		Stämman	2015
Magnus Olofsson		Stämman	2016
Birgitta Carlsson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleant

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

Valberedning

Anna Allard		Stämman
Björn Wiechel, sammankallande		Stämman
Joachim Sjölander		Stämman

Studieorganisatör

Martin Agerhäll	Studieorganisatör	Styrelsen
-----------------	-------------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stadgeändring. Efter beslut vid ordinarie stämma 2014-11-19 samt extra föreningsstämma 2015-02-12 har föreningen antagit nya stadgar. Stadgeändringen är registrerad av Bolagsverket 2015-04-13 och gäller från och med detta datum.

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 2015 uppgick i genomsnitt till 689 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 51 tkr och planerat underhåll för 1 273 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Avsättning till underhållsfonden har gjorts med 1 400 tkr. Nästa års avsättning är budgeterad till 1 300 tkr.

Årets resultat är lägre än föregående år pga högre driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat beroende på högre kostnader för underhåll samt fastighetsskötsel.

Kostnaden för värme samt räntekostnaderna har minskat. Avskrivningarna är lägre än tidigare på grund av reviderad avskrivningsplan.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 392 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 914 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 K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

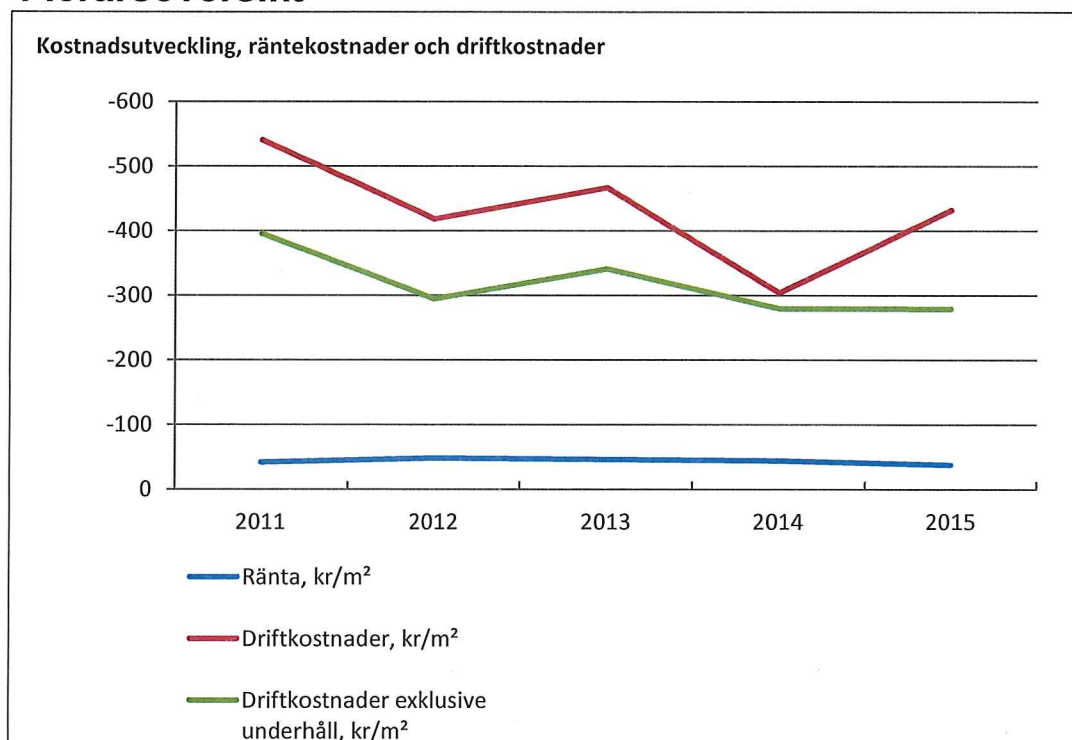
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 177 (169) personer.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 341	5 322	5 332	5 215	4 991
Resultat efter finansiella poster	521	1 398	69	185	- 854
Årets resultat	521	1 398	69	299	- 848
Resultat före avskrivningar	914	2 079	745	970	- 189
Avsättning till underhållsfond kr/m²	182	123	78	123	71
Balansomslutning	15 431	15 143	14 148	14 158	14 296
Soliditet	29%	26%	18%	18%	16%
Likviditet	547%	484%	275%	238%	179%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	689	688	688	682	659
Driftkostnader, kr/m²	467	328	504	452	584
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	301	302	368	318	427
Ränta, kr/m²	41	48	50	52	45
Underhållsfond, kr/m²	386	344	182	213	223
Lån, kr/m²	1 300	1 326	1 346	1 373	1 401

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	942 198
Årets resultat före fondförändring	521 357
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 273 440</u>
Summa överskott	1 336 995

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>200 000</u>
Att balansera i ny räkning	1 136 995

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 340 569	5 322 470
Övriga rörelseintäkter	2	19 848	127 866
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 360 418	5 450 336
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 593 986	-2 528 014
Övriga externa kostnader	4	- 497 036	- 487 718
Personalkostnader	5	- 85 666	- 63 057
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 392 347	- 681 263
Summa rörelsekostnader		-4 569 035	-3 760 052
Rörelseresultat		791 383	1 690 284
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	6 072	6 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	41 932	71 242
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 318 030	- 370 062
Summa finansiella poster		- 270 026	- 292 748
Resultat efter finansiella poster		521 357	1 397 536
Årets resultat	18	521 357	1 397 536

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	9 372 007	9 557 077
Inventarier, verktyg och installationer	11	95 106	139 386
Summa materiella anläggningstillgångar		9 467 113	9 696 463
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	12	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		66 000	66 000
Summa anläggningstillgångar		9 533 113	9 762 463
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	—	1 865
Skattefordringar	14	—	1 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	183 168	212 734
Summa kortfristiga fordringar		183 168	216 357
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	5 200 000	4 300 000
Summa kortfristiga placeringar		5 200 000	4 300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	514 745	863 958
Summa kassa och bank		514 745	863 958
Summa omsättningstillgångar		5 897 912	5 380 316
SUMMA TILLGÅNGAR		15 431 026	15 142 779

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		196 346	196 346
Fond för yttre underhåll		2 972 026	2 645 466
Summa bundet eget kapital		<u>3 168 372</u>	<u>2 841 812</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		815 638	- 255 337
Årets resultat		521 357	1 397 536
Summa fritt eget kapital		<u>1 336 995</u>	<u>1 142 198</u>
Summa eget kapital		<u>4 505 367</u>	<u>3 984 010</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	9 846 561	10 046 561
Summa långfristiga skulder		<u>9 846 561</u>	<u>10 046 561</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	160 000	160 000
Leverantörsskulder	20	153 461	245 616
Skatteskulder	21	1 581	–
Övriga skulder	22	155 627	180 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	608 429	526 531
Summa kortfristiga skulder		<u>1 079 098</u>	<u>1 112 208</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 431 026</u>	<u>15 142 779</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		20 239 100	20 239 100
Summa ställda säkerheter		<u>20 239 100</u>	<u>20 239 100</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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 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 anskaffningsvärden 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.

Underhåll/underhållsfond

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	90	2044
Installationer	Linjär	10	
Standardförbättringar	Linjär	5 / 10 / 40	
Markanläggningar	Linjär	10	
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 928 227	4 924 956
Hyor, lokaler	220 723	213 753
Hyor, garage	105 600	105 600
Hyor, p-platser	96 000	96 000
Hyor, övriga	4 500	4 500
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 8 898	- 13 053
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 738	- 1 652
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 883	- 7 633
Rabatter (tillfällig hyresreduktion Pizzerian)	- 1 961	—
	<u>5 340 569</u>	<u>5 322 470</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	2 400	1 800
Övriga lokalintäkter (handkassan)	3 525	4 050
Balkongavgift	9 180	7 560
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 37	- 47
Inkassointäkter	1 980	4 120
Övriga rörelseintäkter (handkassan)	2 800	
Försäkringsersättningar	—	110 383
	<u>19 848</u>	<u>127 866</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	51 242	84 313
Underhåll	1 273 440	202 077
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	179 876	176 444
Försäkringspremier inkl bostadsrättstillägg	34 984	34 124
Övriga försäkringskostnader	25 080	22 110
Kabel- och digital-TV	136 620	136 620
Fastighetsskötsel	437 601	354 617
Återbäring från Riksbyggen	- 5 500	- 7 300
Städning gemensamma utrymmen	110 180	115 272
Bevakningskostnader	7 688	7 484
Snö- och halkbekämpning	48 250	75 675
Förbrukningsmateriel	21 009	596
Vatten	258 523	249 866
El	418 612	428 375
Uppvärmning	456 933	503 445
Sophantering och återvinning	139 449	144 296
	<u>3 593 986</u>	<u>2 528 014</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	629	1 008
Förvaltningsarvode	307 399	297 035
IT-kostnader	138 571	138 858
Juridiska kostnader	3 675	6 000
Styrelsearvode	1 750	5 000
Arvode, yrkesrevisorer	15 281	14 981
Möteskostnader	2 591	2 695
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	2 890
Medlems- och föreningsavgifter	11 088	11 088
Konsultarvoden	2 175	229
Övriga externa kostnader	13 877	7 934
	<u>497 036</u>	<u>487 718</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	59 400	42 000
Arvode valberedning, IT, extra uppdrag	3 000	5 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	596	–
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	3 875	1 250
Summa	<u>67 871</u>	<u>49 250</u>
Sociala kostnader	17 794	13 807
	<u>85 666</u>	<u>63 057</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	310 633	580 805
Markanläggningar	11 052	–
Standardförbättringar	26 382	15 887
Inventarier och verktyg	18 626	20 260
Installationer	25 654	64 311
	<u>392 347</u>	<u>681 263</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

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

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	252	553
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	41 226	70 576
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	361	113
Övriga ränteintäkter	92	–
	<u>41 932</u>	<u>71 242</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	318 030	369 970
Övriga räntekostnader	–	92
	<u>318 030</u>	<u>370 062</u>

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	430 955	406 645
Markinventarier	25 060	25 060
	<u>27 658 389</u>	<u>27 634 079</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	52 473	24 310
Markanläggning	110 524	—
	<u>162 997</u>	<u>24 310</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>27 821 386</u>	<u>27 658 389</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 723 399	-17 142 594
Standardförbättringar	- 352 852	- 336 965
Markinventarier	- 25 060	- 25 060
	<u>-18 101 311</u>	<u>-17 504 619</u>
Årets avskrivning byggnader	- 310 633	- 580 805
Årets avskrivning standardförbättringar	- 26 382	- 15 887
Årets avskrivning markanläggningar	- 11 052	—
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-18 449 379</u>	<u>-18 101 311</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>9 372 007</u>	<u>9 557 077</u>
Varav		
Byggnader	5 708 341	6 018 974
Mark	160 000	160 000
Standardförbättringar	3 404 194	3 378 103
Markanläggningar	99 472	—
Taxeringsvärden		
bostäder	66 600 000	66 600 000
lokaler	1 580 000	1 580 000
Totalt taxeringsvärde	<u>68 180 000</u>	<u>68 180 000</u>
varav byggnader	48 494 000	48 494 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	288 711	288 711
Installationer	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	- 259 945	- 239 685
Installationer	- 888 587	- 824 276
	<u>-1 148 532</u>	<u>-1 063 961</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 18 626	- 20 260
Installationer	- 25 654	- 64 311
	<u>- 44 280</u>	<u>- 84 571</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 192 812	-1 148 532
Restvärde enligt plan vid årets slut	95 106	139 386
Varav		
Inventarier och verktyg	10 140	28 766
Installationer	84 966	110 620

Not 12 Andra långfristiga fordringar

Övriga långfristiga fordringar	<u>66 000</u>	<u>66 000</u>
	66 000	66 000

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	<u>—</u>	<u>1 865</u>
	—	1 865

2015-06-30 2014-06-30

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	–	1 759
	–	1 759

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 226	6 578
Förutbetalda försäkringspremier	30 953	29 112
Förutbetalda driftkostnader	–	31 870
Förutbetalt förvaltningsarvode	78 706	74 993
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 155	34 155
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	34 155	34 155
Övriga periodiserade kostnader	1 973	1 871
	183 168	212 734

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 200 000	4 300 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	900 000	0,20	2015-09-03		
30 dagar	500 000	0,45	2015-07-02		
90 dagar	800 000	0,50	2015-07-02		
90 dagar	1 000 000	0,50	2015-08-05		
90 dagar	1 500 000	0,50	2015-09-03		
90 dagar	500 000	0,50	2015-09-30		
				5 200 000	4 300 000

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	6 047	2 942
Förvaltningskonto i Swedbank	508 698	861 016
	514 745	863 958

2015-06-30 2014-06-30

Not 18 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	196 346	2 645 466	- 255 337	1 397 536
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut		200 000	- 200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 397 536	-1 397 536
Reservering underhållsfond		1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 273 440	1 273 440	
Årets resultat				521 357
Vid årets slut	196 346	2 972 026	815 638	521 357

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 521 357 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 394 797 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.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	10 006 561	10 206 561
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 160 000	- 160 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	9 846 561	10 046 561

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,15%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,74%	2015-03-30	2 126 260		2 126 260	
STADSHYPOTEK	0,72%	2016-03-30		2 126 260		2 126 260
STADSHYPOTEK	4,31%	2015-04-30	2 995 000		2 995 000	
STADSHYPOTEK	1,29%	2020-04-30		2 835 000		2 835 000
STADSHYPOTEK	3,09%	2018-03-01	3 424 048		40 000	3 384 048
STADSHYPOTEK	2,38%	2019-06-30	1 661 253			1 661 253
			10 206 561	4 961 260	5 161 260	10 006 561

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, 9 206 561 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	153 461	245 616
	<u>153 461</u>	<u>245 616</u>

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	1 581	–
	<u>1 581</u>	<u>–</u>

Not 22 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	141 796	156 583
Avräkning lån	12 631	19 573
Övriga kortfristiga låneskulder	1 200	3 904
	<u>155 627</u>	<u>180 061</u>

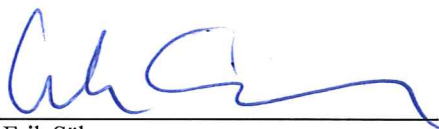
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	7 123	38 006
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	133 335	25 941
Upplupna elkostnader	28 344	16 317
Upplupna värmekostnader	16 867	16 959
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 526	18 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	418 234	411 308
	<u>608 429</u>	<u>526 531</u>

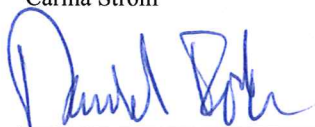
Umeå 2015-10-08



Carina Ström



Erik Sälg



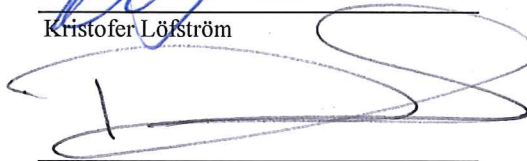
Daniel Falk



Kristofer Löfström



Martin Agerhäll



David Westerlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-10-26



Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor, KPMG AB



Stefan Holmström
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30

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 2015-06-30 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 2015-10-26

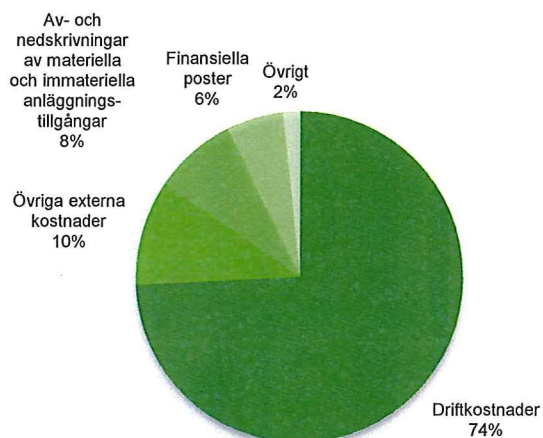
KPMG AB

Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor

Stefan Holmström
Internrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning



BOA (kvm):

2015 2014

7 154,7 7 154,7

Kr / m2 Kr / m2

Reparationer	7	12
Underhåll	178	28
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	25	25
Försäkringspremier inkl bostadsrättstillägg	5	5
Övriga försäkringskostnader	4	3
Kabel- och digital-TV	19	19
Fastighetsskötsel	61	50
Återbäring från Riksbyggen	- 1	- 1
Städning gemensamma utrymmen	15	16
Bevakningskostnader	1	1
Snö- och halkbekämpning	7	11
Förbrukningsmateriel	3	0
Vatten	36	35
El	59	60
Uppvärmning	64	70
Sophantering och återvinning	<u>19</u>	<u>20</u>
Summa driftkostnader	502	353

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-06-30	2014-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	521 357	1 397 536
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	392 347	681 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>913 703</u>	<u>2 078 799</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	33 190	-27 958
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	<u>-33 110</u>	<u>-242 528</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	913 783	1 808 313
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	<u>-162 997</u>	<u>-24 310</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-162 997	-24 310
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	<u>-200 000</u>	<u>-160 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-160 000
Årets kassaflöde	550 786	1 624 003
Likvida medel vid årets början	<u>5 163 958</u>	<u>3 539 956</u>
Likvida medel vid årets slut	5 714 745	5 163 958
(se Not 16 och Not 17)		

Upplysning om betalda räntor

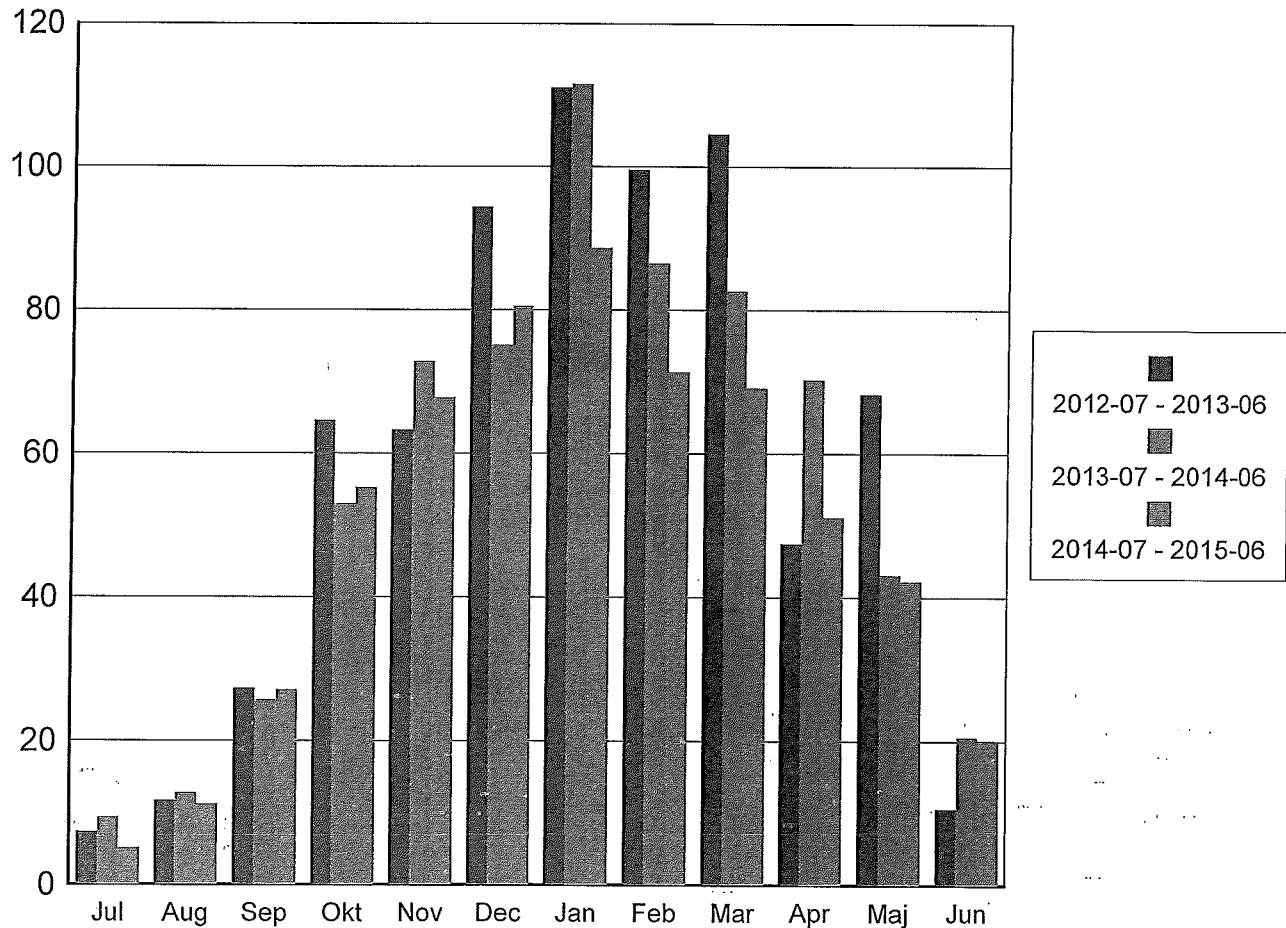
För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

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

Företag: 12309 RBF UMEÅHUS NR 9 (Verklig förbrukning)

Mätslag: Fjärrvärme

MWh



BRA: 8317 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2012-07 - 2013-06	7,4	11,7	27,3	64,6	63,2	94,3	111	99,5	105	47,5	68,3	10,7
2013-07 - 2014-06	9,4	12,8	25,7	53,0	72,8	75,1	112	86,5	83	70,3	43,1	20,6
2014-07 - 2015-06	5,1	11,2	27,1	55,2	67,8	80,5	89	71,4	69	51,2	42,2	20,1
Budget 2015-07 - 2016-06	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse % mot föreg. år	-45,2	-12,3	5,5	4,2	-6,9	7,2	-20,5	-17,5	-16,3	-27,2	-2,1	-2,2
Nyckeltal 2014-07 - 2015-06 (kWh/m ² BRA)	0,6	1,3	3,3	6,6	8,1	9,7	10,7	8,6	8,3	6,2	5,1	2,4
Graddag verklig (4383 / år)	13	74	199	394	511	634	662	516	517	395	304	164
Graddag normal (4963 / år)	54	96	232	402	553	691	743	675	627	459	295	136

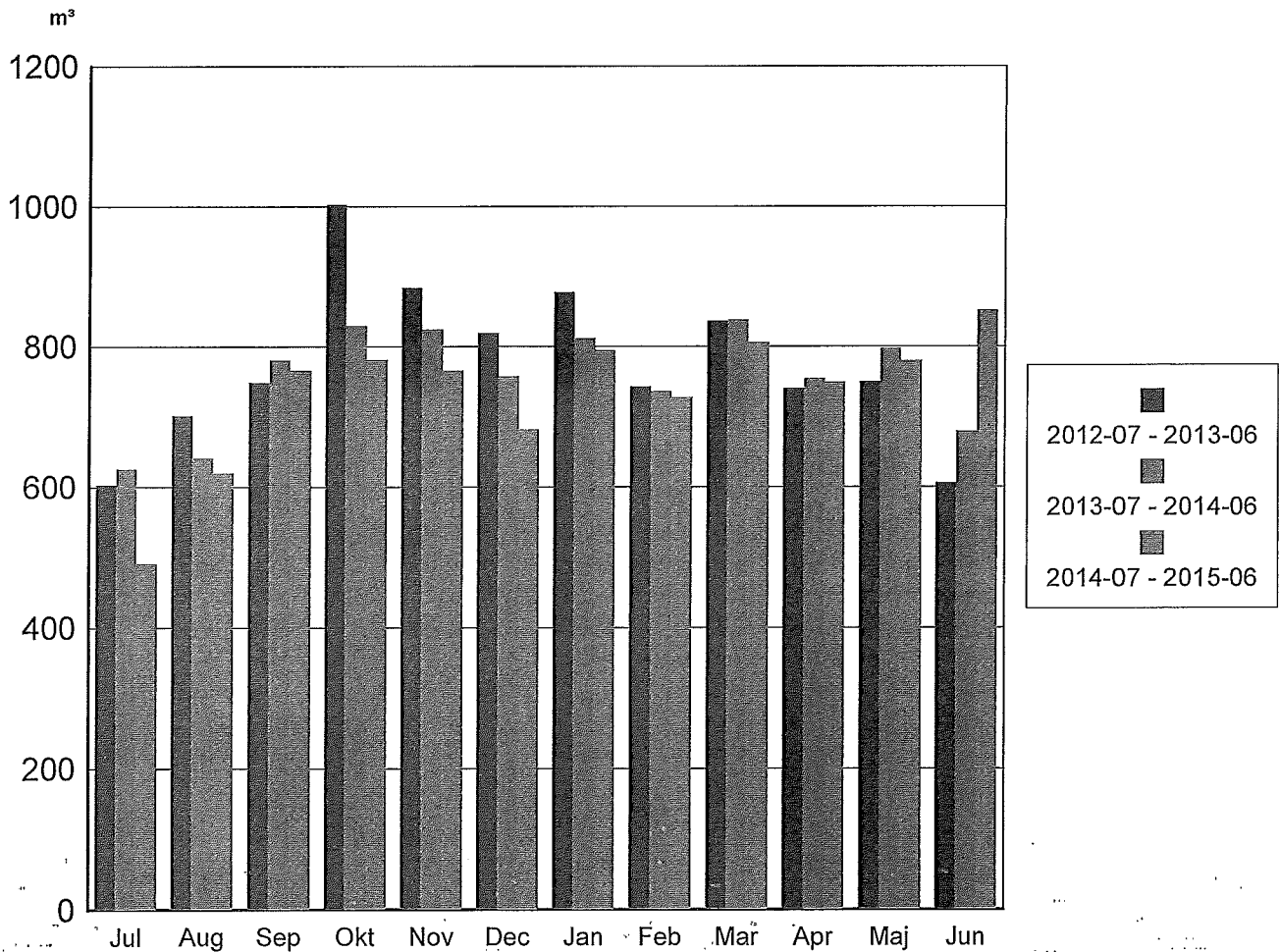
Ack. utfall Jul-Jun

Helår

Årsvärden	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Verklig förbrukning (MWh)	710	663	590	710	663	590
Klimatkorrigerad förbrukning (MWh)	727	746	648	727	746	648
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2014 mot år, Verklig	-17,0	-11,1		-17,0	-11,1	
Avvikelse % för år 2014 mot år, Klimatkor.	-10,9	-13,1		-10,9	-13,1	
Nyckeltal verklig (kWh/m ² BRA)	85,4	79,8	70,9	85,4	79,8	70,9
Nyckeltal klimatkor. (kWh/m ² BRA)	87,4	89,6	77,9	87,4	89,6	77,9

Företag: 12309 RBF UMEÅHUS NR 9 (Verklig förbrukning)

Mätstag: Kallvatten

BRA: 8317 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2012-07 - 2013-06	603	702	749	1002	884	819	878	743	836	741	750	606
2013-07 - 2014-06	626	641	780	830	824	758	811	736	838	754	798	680
2014-07 - 2015-06	491	620	766	781	766	682	794	728	806	750	780	851
Budget 2015-07 - 2016-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avvikelse % mot föreg. år	-21,5	-3,3	-1,8	-5,9	-7,1	-10,0	-2,1	-1,2	-3,8	-0,6	-2,3	25,2
Nyckeltal 2014-07 - 2015-06 (lit/m ² BRA)	59,0	74,5	92,1	93,9	92,1	82,0	95,5	87,5	96,9	90,1	93,8	102,4

Årsvärden	Ack. utfall Jul-Jun			Helår		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Verklig förbrukning (m ³)	9312	9077	8815	9312	9077	8815
Budgeterad förbrukning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avvikelse mot budget i %	-	-	-	-	-	-
Avvikelse % för år 2014 mot år, Verklig	-5,3	-2,9		-5,3	-2,9	
Nyckeltal verklig (lit/m ² BRA)	1119,6	1091,3	1059,8	1119,6	1091,3	1059,8

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

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.

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

RBF UMEÅHUS NR 9

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF UMEÅHUS NR 9 i samarbete med Riksbyggen

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

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



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