



Riksbyggens Brf Umeåhus nr 9
Org nr 794000-1774
Årsredovisning
1/7 2008 - 30/6 2009

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. 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. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora **möjligheter att påverka sitt boende**. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Som bostadsrättshavare har man **vårdplikt** av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan 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 bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelseföretag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift.

Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

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

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdagen den 12 november 2009 kl 19.00
Servicehuset, Axtorpsvägen 3

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосекreterare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning.
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Styrelse och Revisorer	17
Revisionsberättelse	18
Nyckeltal	19
Underhållsplan	21

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Ordförande har ordet . . .

Vill bara nämna, som kort orientering, att som det ser ut i dagsläget kommer fönsterbytarna att vara färdiga mot slutet av mars. Så fort det är färdigt påbörjas sedan renoveringsarbete av föreningslokalen vi beslutat om.

Övrigt som planeras under nästa år är bland annat vindsstädning samt en bussresa, för intresserade medlemmar, till IKEA. Mer om detta när det börjar bli aktuellt.

Väl mött till årsstämman!

Erik Jacobsson
Ordförande

Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **UMEÅHUS NR 9** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2008-07-01 till 2009-06-30.

Ordlista med förklaring av begrepp och ekonomiska termer finns på omslagets insida.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har under året hållit 1 ordinarie stämma och 9 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m</u>	<u>Utsedd av</u>
Erik Jacobsson, ordf	2009	Föreningen
Erik Sälg, v ordf	2010	”
Jenny Bosson-Damewood, sekr, studieorg	2009	”
Asta Thuleson, fritidsorg	2009	”
Dorothea Liebel	2010	”
Ulf Halvarsson		Riksbyggen

Suppleanter

Helena Schultz	2010	Föreningen
Björn Wiechel	2009	”
Birgitta Carlsson		Riksbyggen

Ordinarie revisorer

KPMG AB		Föreningen
Bengt Wahlin		”

Revisorssuppleanter

Stefan Holmström		Föreningen
------------------	--	------------

Övriga funktionärer

<u>Valkommitté</u>	<u>IT-grupp</u>
Gunilla Eriksson, sammankallande Carina Ström	Erik Jacobsson

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Erik Jacobsson, Jenny Bosson-Damewood och Asta Thuleson samt suppleanten Björn Wiechel.

Mandatperioden i styrelsen är 2 år. Övriga förtroendevalda väljs nya för varje år.

Organisationstillhörighet

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

Förvaltning och personal

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning samt fastighetsskötsel. Föreningen har ingen egen anställd personal.

Fastigheter

Föreningen äger kvarteret Målet i Umeå Kommun. I kvarteret uppfördes 1953 - 1954 5 flerfamiljshus, garage och bilplatser med uttag för motorvärmare. De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>antal</u>	<u>total yta m²</u>
1 rum och kokskåp	12	226,8 m ²
1 rum och kokvrå	21	615,3 "
2 rum och kök	60	3.484,5 "
3 "	36	2.570,7 "
4 "	<u>3</u>	<u>257,4 "</u>
	132 st	7.154,7 m ²

Under året har 20 bostadsrättsöverlåtelse noterats.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för sina medlemmar. Hemförsäkring däremot tecknas och bekostas av medlemmen själv.

Underhåll

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

Föreningens avsättning för periodiskt underhåll följer upprättad underhållsplan. Årets avsättning till underhållsfonden uppgick till 449 000 kr.

Under året har följande åtgärder vidtagits beträffande löpande och periodiskt underhåll:

Löpande underhåll:**115 388 kr**

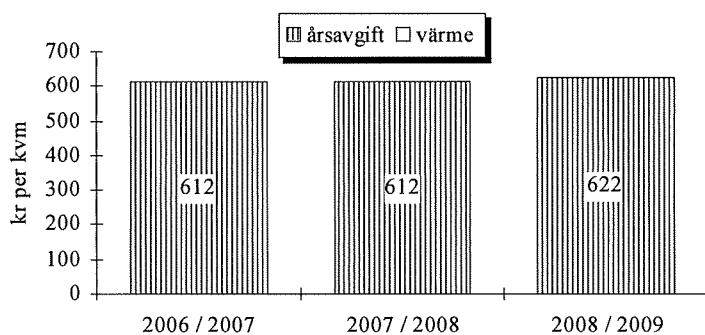
De största posterna är reparation bostäder 12 149 kr, vattenskada källaren 15 559 kr, reparation tvättmaskiner 4 593 kr, byte överbyggnad källartrapp, skrapning och målning soprum mm 32 295 kr, VVS-reparationer 12 146 kr, läckande styrventil 27 484 kr samt IT-installation 7 237 kr.

Periodiskt underhåll:**112 860 kr**

Under året har utförts energideklaration 32 875 kr, översyn taktegel, byte entrédörrar 46 250 kr, byte leksand 16 000 kr samt byte motorvärmare.

Ekonomi

I årsavgifter för bostäder har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits 633 kr per m² lägenhetsyta.



Diagrammet till vänster illustrerar förändringarna de tre senaste verksamhetsåren. Under räkenskapsåret höjdes årsavgiften med 3,5% den 1 januari. Årsavgiften inkluderar hushållsström, kabel-TV och Internet.

Kommande verksamhetsår höjs årsavgiften med 1,5%.

Nyckeltal

I genomsnitt kr per m ²	2008 / 2009	2007 / 2008	2006 / 2007	2005 / 2006
Räntekostnader	51	57	59	76
Räntebidrag	<u>-6</u>	<u>-8</u>	<u>-16</u>	<u>-29</u>
Kapitalkostnad	45	48	43	47
Fastighetsskatt*	<u>24</u>	<u>21</u>	<u>20</u>	<u>22</u>
Nettoskuld**	564	707	926	1 100

* 0,4 % på taxeringsvärdet alternativt 1 200 kr / lgh för den del som avser bostäder och 1,0 % på taxeringsvärdet för den del som avser lokaler

** Nettoskuld är långfristiga och kortfristiga skulder minus omsättningstillgångar samt finansiella tillgångar

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2009

2008

BOA (kvm):

7 154,7

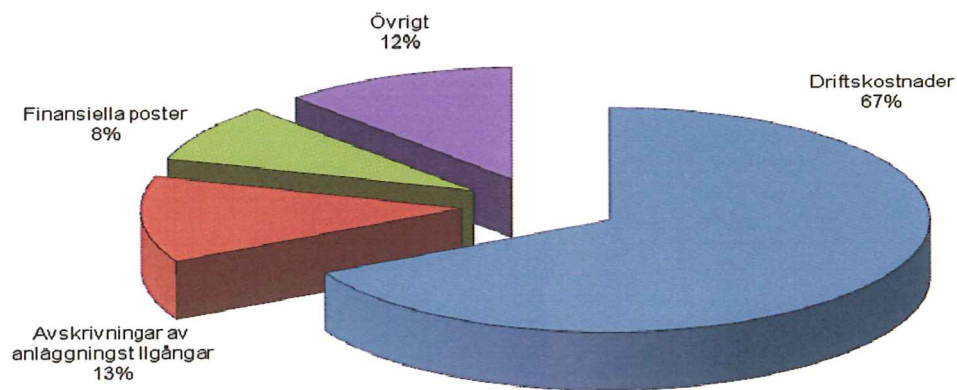
7 154,7

	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	4	4
Fastighetsförsäkring, övrigt	2	2
Arvode förvaltning	113	110
Kabel-TV	30	30
IT-kostnader	19	19
Arvode auktoriserad revisor	2	2
Rabatt/återbäring från RB	- 3	- 2
Städ	0	1
Fastighetsjour (Securitas)	2	1
Snöröjning	7	4
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	24	25
El	69	61
Uppvärmning	121	100
Sophantering	15	15
Summa driftkostnader	408	374

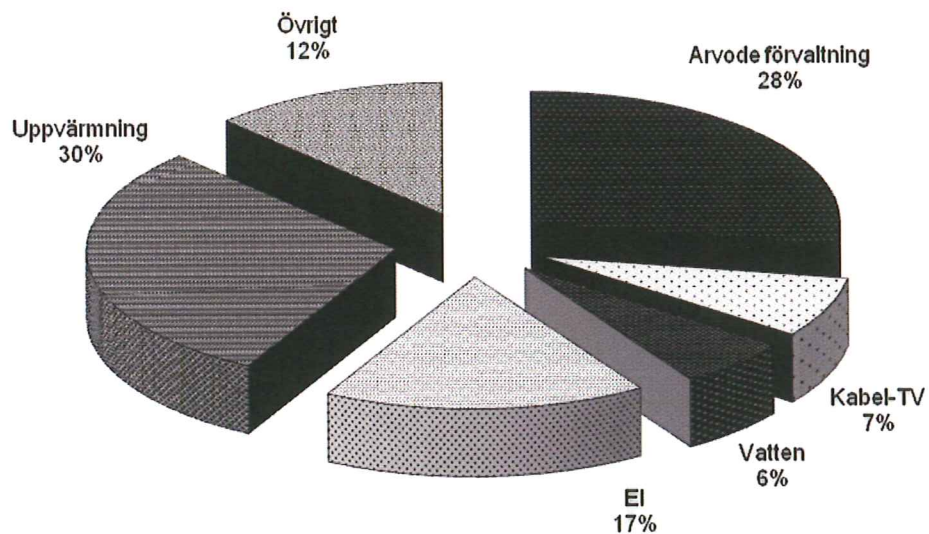
Vart går dina avgifter?

Föreningens redovisade kostnader för 2008 / 2009 illustreras i nedanstående cirkeldiagram. Här kan vi se de olika kostnadsslagens procentuella andel av månadsavgiften.

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning



Resultat

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	806 014 kr
Årets resultat före fondförändring	616 218 kr
Fondavsättning enl plan	- 449 000 kr
Årets uttag fond	112 860 kr
<hr/>	
Att disponera på stämman	1 086 092 kr

Styrelsen föreslår

att en extra avsättning till underhållsfonden görs med 400 000 kr samt att resterande belopp, 686 092 kr, balanseras i ny räkning.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-07-01</i> <i>2009-06-30</i>	<i>2007-07-01</i> <i>2008-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 767 193	4 690 203
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 22 068	- 2 858
Övriga förvaltningsintäkter	3	698	1 441
		<u>4 745 823</u>	<u>4 688 787</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 115 388	- 60 000
Planerat underhåll	5	- 112 860	0
Fastighetskatt		- 170 489	- 147 731
Driftskostnader	6	-2 915 725	-2 677 991
Övriga kostnader	7	- 24 220	- 33 920
Personalkostnader	8	- 43 415	- 29 194
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 539 178	- 988 432
		<u>-3 921 275</u>	<u>-3 937 268</u>
Rörelseresultat		824 548	751 519
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 640	79 200
Ränteintäkter	10	152 411	179 414
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		41 997	59 293
Räntekostnader	11	- 361 964	- 404 955
Resultat efter finansiella poster		659 632	664 472
Inkomstskatt		- 43 414	- 71 244
ÅRETS RESULTAT		<u>616 218</u>	<u>593 228</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 449 000	- 449 000
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		112 860	0
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 336 140</u>	<u>- 449 000</u>
Resultat efter fondförändring		280 078	144 228

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	9 151 965	9 499 556
Maskiner, Inventarier, Installationer	13	289 763	349 785
		<u>9 441 728</u>	<u>9 849 341</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen		66 000	66 000
		<u>66 000</u>	<u>66 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 507 728</u>	<u>9 915 341</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		259	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	129 560	170 237
		<u>129 819</u>	<u>170 238</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	4 450 000	4 000 000
Kassa och bank		691 870	376 064
Summa omsättningstillgångar		<u>5 271 689</u>	<u>4 546 301</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 779 417</u>	<u>14 461 642</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		196 346	196 346
Underhållsfond		4 124 080	3 787 940
		<u>4 320 426</u>	<u>3 984 286</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		806 014	661 787
Årets resultat		616 218	593 228
Avsättning till underhållsfond		- 449 000	- 449 000
Ianspråktagande av underhållsfond		112 860	0
		<u>1 086 092</u>	<u>806 014</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>5 406 518</u>	<u>4 790 300</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	17	7 960 301	8 320 298
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		340 000	340 000
Leverantörsskulder		347 463	64 075
Skatteskulder		29 363	147 055
Medlemmarnas underhållsfond		185 056	195 284
Övriga skulder, kortfristiga	18	75 686	39 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	435 030	565 181
		<u>1 412 598</u>	<u>1 351 044</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>9 372 899</u>	<u>9 671 342</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		<u>14 779 417</u>	<u>14 461 642</u>
Ställda säkerheter - Fastighetsinteckningar		20 239 100	20 239 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten beräknas på föreningens finansiella intäkter, som tas upp till beskattning med 28%.

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.

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 föreningsstämma.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Årets amortering samt kalkylmässig avskrivning enligt plan
Standardförbättringar	5 - 15 år
Installationer	10 - 15 år
Inventarier, markinventarier	5 år

	2009-06-30	2008-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 451 894	4 375 326
Hyror, lokaler	205 740	205 317
Hyror, garage	50 040	50 040
Hyror, p-platser	59 520	59 520
	<u>4 767 193</u>	<u>4 690 203</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 21 321	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 86	- 185
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 661	- 2 673
	<u>- 22 068</u>	<u>- 2 858</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Öresutjämning	- 50	20
Övriga rörelseintäkter	748	1 421
	<u>698</u>	<u>1 441</u>
Not 4 Reparationer		
Material gemensamma utrymmen	0	942
Material markytor	0	437
Bostäder	12 149	11 643
Vattenskador	15 559	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	32 645	522
VVS	39 630	4 458
Ventilation	0	2 375
Elinstallationer	713	18 998
Huskropp	0	- 895
Garage och parkeringsplatser	0	2 391
Tvättstugor	4 593	15 971
Övriga installationer	10 099	3 158
	<u>115 388</u>	<u>60 000</u>
Not 5 Planerat underhåll		
VVS	32 875	0
Huskroppar	47 656	0
Gårdar och grönanläggningar	16 000	0
Garage och parkeringsplatser	5 211	0
Övrigt underhåll	11 118	0
	<u>112 860</u>	<u>0</u>

	2009-06-30	2008-06-30
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	30 470	30 964
Fastighetsförsäkring, bostadsrättstillägg	17 820	17 820
Arvode förvaltning	809 607	787 326
Kabel-TV	215 875	216 086
IT-kostnader	136 798	136 770
Arvode auktoriserad revisor	14 121	13 981
Möteskostnader	306	0
Rabatt / återbäring från Riksbyggen	- 20 500	- 14 700
Städ	1 463	6 413
Sotning	748	1 473
Fastighetsjour (Securitas)	14 453	7 794
Snöröjning	49 101	27 672
Förbrukningsmateriel, förbrukningsinventarier	4 893	5 879
Vatten	172 108	180 805
El	490 963	437 735
Uppvärmning	868 860	712 610
Sophantering	108 640	109 363
	<u>2 915 725</u>	<u>2 677 991</u>
Not 7 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	375	402
Resekostnader	335	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	11	0
Medlems- och föreningsavgifter	11 088	11 088
Köpta tjänster	3 600	15 006
Bankkostnader	60	0
Övriga externa kostnader	8 752	7 424
	<u>24 220</u>	<u>33 920</u>
Not 8 Personalkostnader		
<i>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</i>		
Styrelsearvode	30 750	19 250
Arvode övriga förtroendevalda	3 000	4 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	<u>34 750</u>	<u>24 250</u>
Sociala kostnader	8 665	4 944
	<u>43 415</u>	<u>29 194</u>

2009-06-30 2008-06-30

Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	454 330	890 878
Markinventarier	5 012	2 312
Standardförbättringar	12 309	19 665
Maskiner och inventarier	17 203	25 254
Installationer	50 324	50 324
	<hr/>	<hr/>
	539 178	988 432

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	4 013	5 126
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	148 165	169 869
Ränteintäkter avgifts- och hyresfordringar	233	250
Skattefria ränteintäkter	0	4 170
	<hr/>	<hr/>
	152 411	179 414

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	359 913	404 760
Övriga räntekostnader	1 301	0
Övriga finansiella kostnader	750	195
	<hr/>	<hr/>
	361 964	404 955

Not 12 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

Vid årets början		
Byggnader	23 902 374	23 902 374
Standardförbättringar	272 085	265 820
Markinventarier	11 560	0
	<hr/>	<hr/>
	24 186 019	24 168 194
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	110 560	6 265
Markinventarier	13 500	11 560
	<hr/>	<hr/>
	124 060	17 825
	<hr/>	<hr/>
Summa anskaffningsvärden	24 310 079	24 186 019

	2009-06-30	2008-06-30
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 417 077	-13 526 199
Standardförbättringar	- 267 073	- 247 409
Markinventarier	- 2 312	0
	<hr/>	<hr/>
	-14 686 462	-13 773 608
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 454 330	- 890 878
Årets avskrivning standardförbättringar	- 12 309	- 19 665
Årets avskrivning markinventarier	- 5 012	- 2 312
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/> -15 158 113	<hr/> -14 686 462
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/> 9 151 965	<hr/> 9 499 556
<i>Varav</i>		
Byggnader	9 030 966	9 485 296
Standardförbättringar	103 263	5 012
Markinventarier	17 736	9 248
Taxeringsvärden		
Bostäder, byggnader	31 000 000	31 000 000
Bostäder, mark	11 600 000	11 600 000
Lokaler, byggnader	973 000	973 000
Lokaler, mark	39 000	39 000
Summa taxeringsvärden	<hr/> 43 612 000	<hr/> 43 612 000
Not 13 Maskiner, Inventarier, Installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	189 676	189 676
Installationer	859 332	859 332
	<hr/>	<hr/>
	1 049 008	1 049 008
Årets anskaffningar		
Inventarier	7 505	0
	<hr/>	<hr/>
	7 505	0
Summa anskaffningsvärden	<hr/> 1 056 513	<hr/> 1 049 008

	2009-06-30	2008-06-30		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början				
Inventarier	- 154 540	- 129 286		
Installationer	- 544 683	- 494 360		
	- 699 223	- 623 646		
Årets avskrivningar				
Inventarier	- 17 203	- 25 254		
Installationer	- 50 324	- 50 324		
	- 67 527	- 75 577		
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 766 750	- 699 223		
Restvärde enligt plan vid årets slut	289 763	349 785		
Varav				
Inventarier	25 438	35 136		
Installationer	264 325	314 649		
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda driftkostnader	26 481	40 109		
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 693	53 985		
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	34 155	34 155		
Upplupna räntebidrag	7 013	10 019		
Periodiserade kostnader månadsrapporter	1 451	1 358		
Upplupna ränteintäkter	5 019	30 611		
Övrigt	748	0		
	129 560	170 237		
Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen				
Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 450 000	4 000 000		
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
	90 dagar	3 700 000	0,80	2009-08-03
	90 dagar	750 000	0,40	2009-09-01

2009-06-30 2008-06-30

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgift</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	196 346	3 787 940	661 787	144 228
Disposition enl stämmobeslut		0	144 228	- 144 228
Förändring av underhållsfond				- 336 140
Avsättning enligt plan		449 000		
Ianspråkstagande ur fond		- 112 860		
Årets resultat	0			616 218
Vid årets slut	196 346	4 124 080	806 014	280 078

Not 17 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån		8 300 301	8 660 298
Avgår nästa års amortering		- 340 000	- 340 000
Skuld vid årets slut		7 960 301	8 320 298

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,48	2009-03-30	335 000		335 000	
STADSHYPOTEK	1,93	Rörligt 90 d		335 000		335 000
STADSHYPOTEK	4,68	Rörligt	2 000 000		2 000 000	
STADSHYPOTEK	1,92	Rörligt 90 d		2 000 000	40 000	1 960 000
STADSHYPOTEK	5,64	2010-06-30	2 141 250		119 997	2 021 253
SWEDBANK	3,58	2013-02-22	4 184 048		200 000	3 984 048
			8 660 298	2 335 000	2 694 997	8 300 301

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning LÅN		75 686	39 449
		75 686	39 449

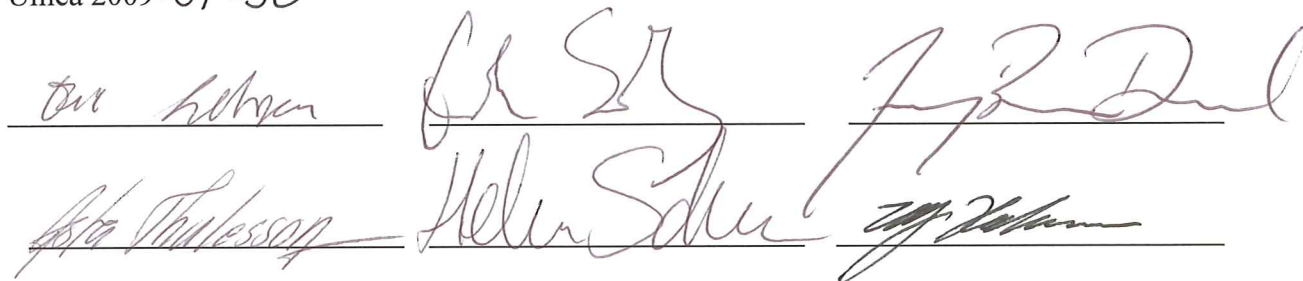
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	350 321	317 535
Upplupna drift- och underhållskostnader	5 063	189 113
Upplupen kostnad för rep och underhåll	11 118	0
Upplupna elkostnader	32 324	0
Upplupna värmekostnader	31 956	58 533
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 248	0
	435 030	565 181

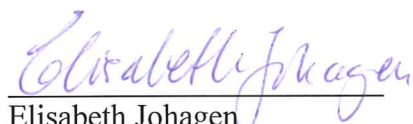
RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING UMEÅHUS NR 9

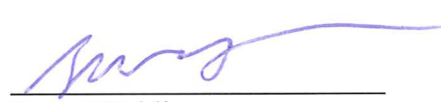
Styrelsen för *Umeåhus nr 9* vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Umeå 2009 -09 -30

The image shows six handwritten signatures in blue ink, each written over a horizontal line. The signatures are arranged in two rows of three. The first row contains three signatures, and the second row contains three signatures.

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2009 -11 -03


Elisabeth Johagen
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Bengt Wahlin
Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2009 -11 -12 varvid även **beslöts**, att resultatet enligt balansräkningen skulle disponeras i enlighet med styrelsens i förvaltningsberättelsen framlagda förslag.


Styrelseledamot

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Umeåhus nr 9 för räkenskapsåret 2008-07-01 till 2009-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

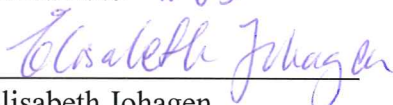
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen / årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen,
- disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2009 - 11 03



Elisabeth Johagen
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Bengt Wahlin
Föreningens revisor

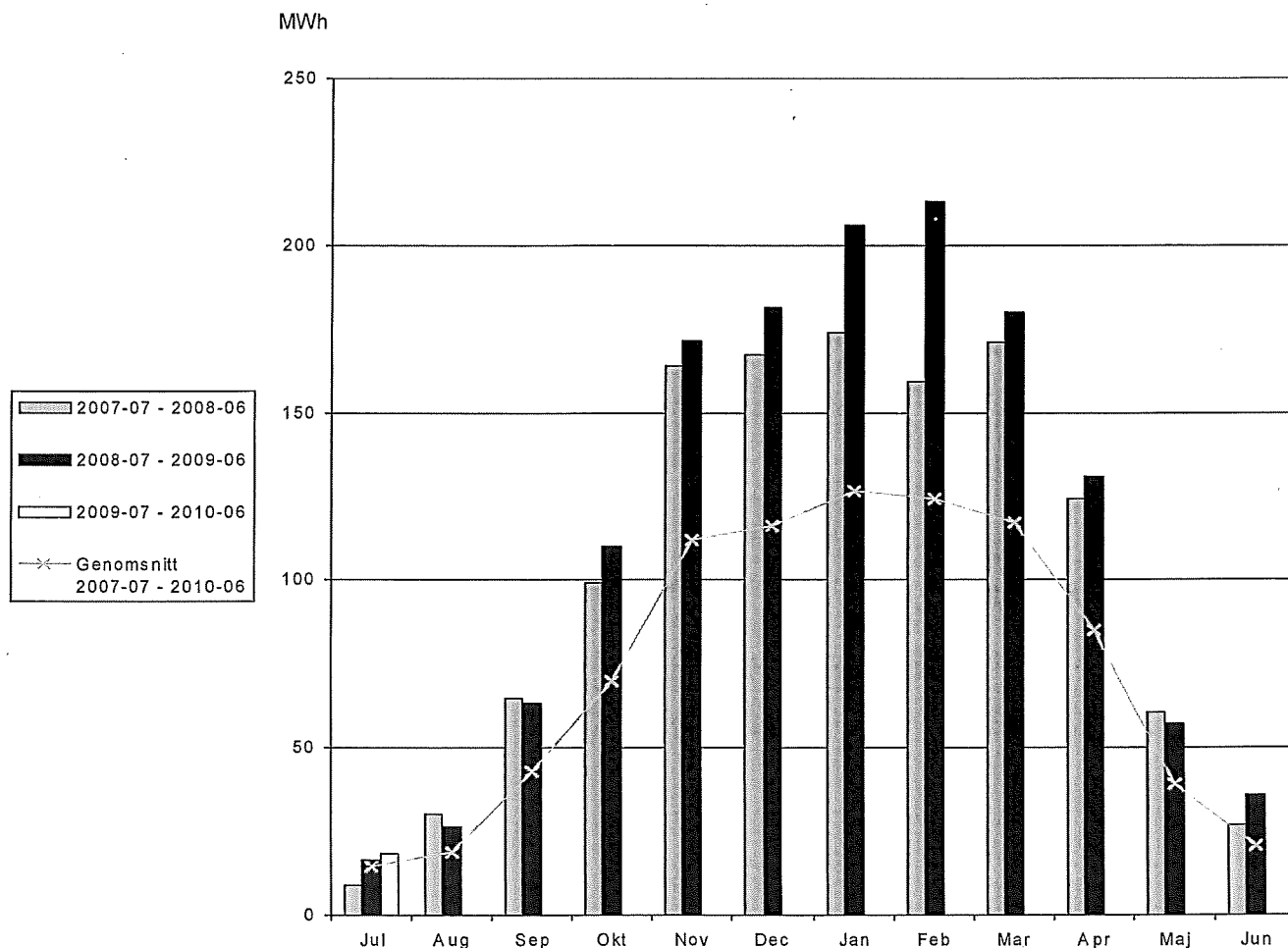
Riksbyggen

Förbrukningsrapport fastighetsbas

RB12MAN - 2009-08-21 08:55

Företag: 12309 RBF UMEÅHUS NR 9 (Verklig förbrukning)

Mätstag: Fjärrvärme

BRA: 8309 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2007-07 - 2008-06	9,2	30,1	64,9	99	164	167	174	159	171	124	60,7	27,1
2008-07 - 2009-06	16,4	26,5	63,5	110	172	181	206	213	180	131	57,3	35,7
2009-07 - 2010-06	18,6	0,0	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0
Genomsnitt 2007-07 - 2010-06	14,7	18,9	42,8	70	112	116	127	124	117	85	39,3	21,0
Avvikelse % mot föreg. år	13,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0
Nyckeltal 2009-07 - 2010-06 (kWh/m ² BRA)	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Årsvärden	Ack. utfall jul-jun			Helår		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Verklig förbrukning (MWh)	1251	1393	19	1251	1393	19
Klimatkorrigerad förbrukning (MWh)	1403	1459	17	1403	1459	17
Avvikelse % för år 2009 mot år	-98,5	-98,7		-98,5	-98,7	
Nyckeltal verklig (kWh/m ² BRA)	150,5	167,6	2,2	150,5	167,6	2,2
Nyckeltal klimatcorr. (kWh/m ² BRA)	168,9	175,6	2,0	168,9	175,6	2,0

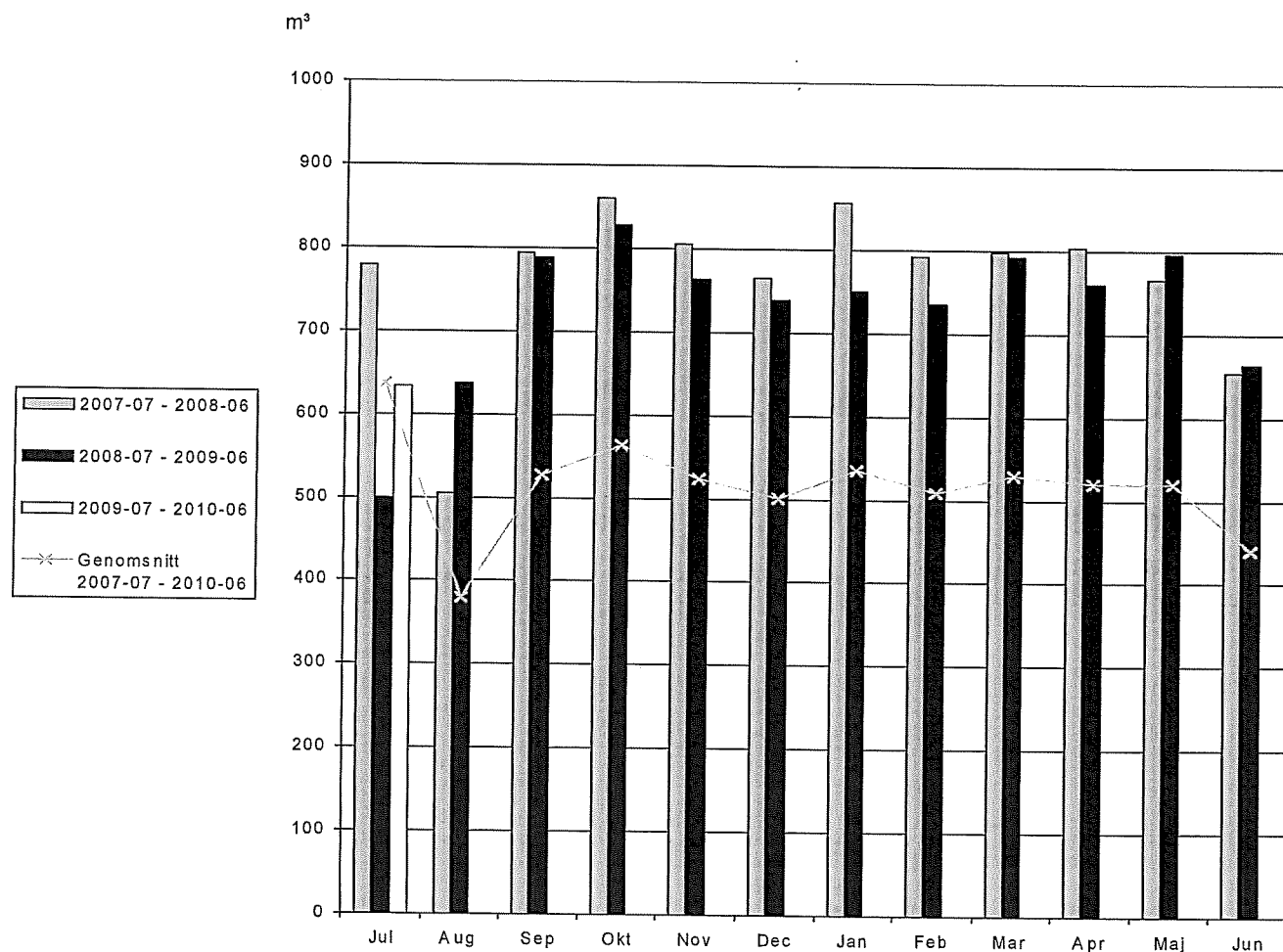
Riksbyggen

Förbrukningsrapport fastighetsbas

RB12MAN - 2009-08-21 08:55

Företag: 12309 RBF UMEÅHUS NR 9 (Verklig förbrukning)

Mätslag: Kallvatten

BRA: 8309 m²

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
2007-07 - 2008-06	779	504	795	859	806	765	856	792	797	803	766	655
2008-07 - 2009-06	499	637	789	828	763	740	751	736	791	759	795	664
2009-07 - 2010-06	634	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Genomsnitt 2007-07 - 2010-06	637	380	528	563	523	502	536	509	529	521	520	440
Avvikelse % mot föreg. år	27,2	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0	-100,0
Nyckeltal 2009-07 - 2010-06 (lit/m ² BRA)	76,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Årsvärden	Ack. utfall jul-jun			Helår		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Verklig förbrukning (m ³)	9177	8752	634	9177	8752	634
Avvikelse % för år 2009 mot år	-93,1	-92,8		-93,1	-92,8	
Nyckeltal verklig (lit/m ² BRA)	1104,4	1053,2	76,3	1104,4	1053,2	76,3

Riksbyggen

Per byggdel 10 år

RB12VNN - 2009-11-02 12:49:2

Startår:	2010	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	Kr/år/BRA	Kostnadsläge 09C	Evii
Antal år:	10													
Utskriftsnivå:	Resultatenhet													
Gruppering:	Byggdel													
Kostnadsfaktorer:	1,25 I kostn.ingår moms.													
Byggdel		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19			

Företag

12309 - RBF UMEÅHUS NR 9

Resultatenhet

000 - RBF UMEÅHUS NR 9

1 Mark															
11 Gräs- och plantering	74							5					0,95	0,5	
12 Härdgjorda ytor	241					8			8				3,09	1,7	
13 Lektyr	29												0,35		
14 Ledningar, mark	2 073									5			24,94	4,5	
16 Markkompletteringar													0,06	1,1	
2 Utvändigt	60														
20 Utvändigt	46														
21 Fasader															
22 Fasadkompletteringar				258											
23 Balkonger/skärmatak										12					
24 Fönster											158				
25 Dörrar entreparti/portar	85		62	46		31	70			5	59				
26 Yttertak				204											
27 Enheter på tak									242						
29 Utvändigt övrigt			270	431											
3 Invändigt															
30 Invändigt	30	47				95									
35 Dörrar invändigt	88			3							264			3,1	
39 Invändigt övrigt		9									164			1,5	
3S Invändigt sammansatt	14					19		760			3			0,0	
5 VVS															
52 Vatten och avlopp															
56 Värmeanläggningar	112	498		60											
57 Luftbehandling	127							473							
6 EI															
63 Belysning					1										
64 Tele	87			58		64									
69 EI övrigt								4		3					
8 Styr och övervakning															
83 Styrsystem	9														
9 Utrustning															
94 Tvätt	599				8						134				
Summa:	1 066	3 161	331	1 067	217	75	1 242	253	22	2 420	118,60			155,1	

SUMMARUM

Per byggdel 10 :

RB12VMN - 2009-11-02 12:49:3

Riksbbyggen

Underhållsplan 10 år

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

Kostnadsläge 09C	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	Kriär/BRA	Evå
kostn./år/BR												

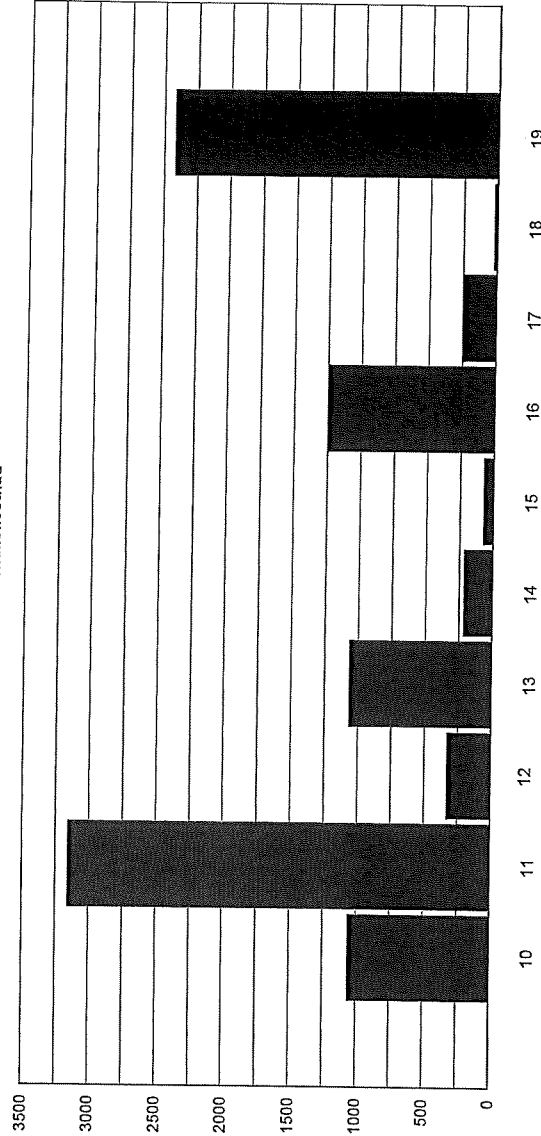
Företag

12309 - RBF UMEÅHUS NR 9

000 RBF UMEÅHUS NR 9

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

Underhållskostnad



SUMMARUM

Underhållsplan 10:



ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

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

RÄNTEBIDRAG

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

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 5% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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



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

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

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

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