

---

# 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.



---

# Innehållsförteckning

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

*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 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 545,4 m<sup>2</sup>

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

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
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/m<sup>2</sup>/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).

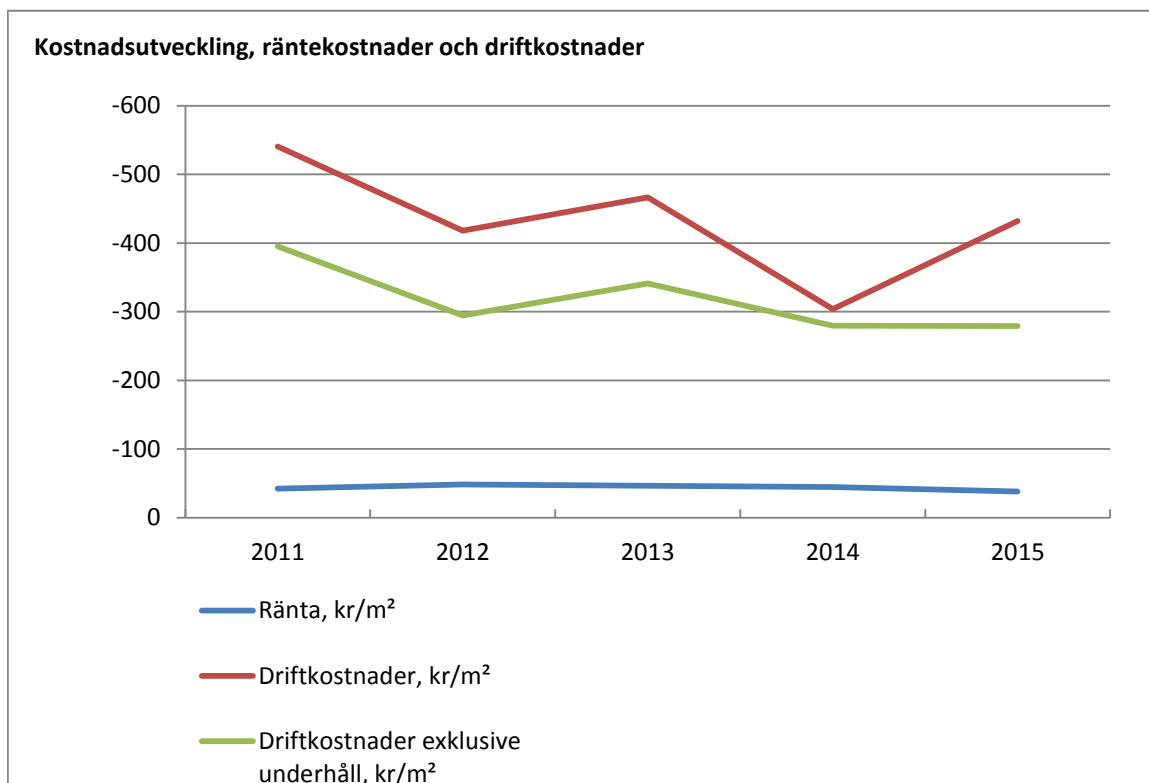
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## **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



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 340 569	5 322 470
Övriga rörelseintäkter	2	19 848	127 866
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>5 360 418</b>	<b>5 450 336</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 569 035</b>	<b>-3 760 052</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>791 383</b>	<b>1 690 284</b>
<b>Finansiella poster</b>			
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
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 270 026</b>	<b>- 292 748</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>521 357</b>	<b>1 397 536</b>
<b>Årets resultat</b>	18	<b>521 357</b>	<b>1 397 536</b>



# Balansräkning

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

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		196 346	196 346
Fond för yttre underhåll		2 972 026	2 645 466
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>3 168 372</u>	<u>2 841 812</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		815 638	- 255 337
Årets resultat		521 357	1 397 536
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>1 336 995</u>	<u>1 142 198</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>4 505 367</b></u>	<u><b>3 984 010</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	<u>9 846 561</u>	<u>10 046 561</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>9 846 561</u>	<u>10 046 561</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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	<u>608 429</u>	<u>526 531</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 079 098</u>	<u>1 112 208</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>15 431 026</b></u>	<u><b>15 142 779</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		<u>20 239 100</u>	<u>20 239 100</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u><b>20 239 100</b></u>	<u><b>20 239 100</b></u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		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
Hyror, lokaler	220 723	213 753
Hyror, garage	105 600	105 600
Hyror, p-platser	96 000	96 000
Hyror, 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

**2015-06-30**

**2014-06-30**

---

3 593 986

2 528 014

**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	<u>1 287 918</u>	<u>1 287 918</u>
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	<u>-1 192 812</u>	<u>-1 148 532</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>95 106</u>	<u>139 386</u>
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



**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

Not 18 Eget kapital	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
			<b>10 206 561</b>	<b>4 961 260</b>	<b>5 161 260</b>	<b>10 006 561</b>

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

---

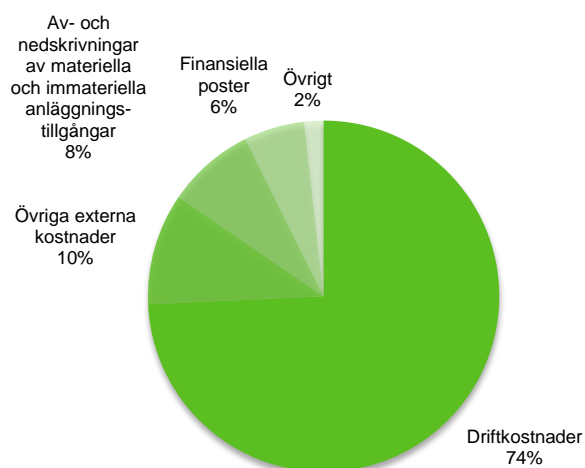
Nicklas Hermansson  
Auktoriserad revisor, KPMG AB

---

Stefan Holmström  
Föreningsrevisor

# 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	19	20
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>502</b>	<b>353</b>

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-06-30	2014-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
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	913 703	2 078 799
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	33 190	-27 958
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-33 110	-242 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten	913 783	1 808 313
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-162 997	-24 310
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-162 997	-24 310
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-200 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-160 000
<b>Årets kassaflöde</b>	550 786	1 624 003
Likvida medel vid årets början	5 163 958	3 539 956
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

---

# 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 skuldyngd 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](http://www.riksbyggen.se)