
Årsredovisning

RBF RÖBÄCKSHUS NR 1
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716415-2238

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



Att bo i bostadsrätt

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Måndag den 28 april 2014 kl 18.30
Linnéaskolans matsal, Sönkmyrvägen, Röbbäck**

- 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 föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Ordförande har ordet

Ett bokslut skall göras och en årsstämma hållas. Det känns inte som ett år har gått sedan sist. Har haft förmånen att ha fått arbeta i styrelsen i 17 år, mycket har hänt under tiden men var har tiden tagit vägen.

Föreningen har fyllt 30 år, det uppmärksammades med en liten gåva till de sju medlemmar som bor kvar sedan föreningen startade. Det uppskattades.

Vi har monterat nya garageportar under verksamhetsåret. Det återstår kompletterande målningsarbete som kommer att göras i vår. Renovering av tvättstugan i grå plusset gick fort och bra genom samarbete plussen emellan. En mild vinter och lite snö har sparat kostnader. Våren är ju ovanligt tidigt i år. Inget är sig likt numera. Personligen njuter jag mer av nuvarande läge än de senaste vintrarnas snömängder.

Planeringen för 2014 ligger ännu i sin linda, men visst arbete är planerat, t ex alla förrådsdörrar med glas skall plåtbeklädas och målas. De flesta dörrar, både lägenheter och förråd, behöver ses över. Det får var och en ansvara för och föreningen tillhandahåller erforderlig målarfärg. Stup- och hängrännor behöver åtgärdas. Vi får ta det som det kommer. Sedan har vi ytterligare två tvättstugor som kräver underhåll.

Man är stolt att få bo i en förening som fortsätter att efterfrågas starkt. Det går inte en vecka utan att någon hör av sig, mäklare eller spekulant och priserna fortsätter stiga. Trycket är också stort på våra uthyrningslägenheter.

Tack alla boende, Ni är föreningen och tack styrelsemedlemmar för Ert lojala arbete. Tack också alla Er på Riksbyggen som finns där för oss. Tillsammans kan vi!!!

Jag önskar Er alla en fin och varm sommar och snart ses vi med soparna redo.

Väl mött på årsstämman.

Ulla-Britt Nordström

Ordförande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Revision	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF RÖBÄCKSHUS NR 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ulla-Britt Nordström	Ordförande	Stämman	2014
Thomas Johansson	Vice ordförande	Stämman	2014
Sven-Erik Hilberer	Sekreterare	Stämman	2014
Karita Gottfridsson	Ledamot	Stämman	2014
Mattias Sjödin	Ledamot	Stämman	2015
Jennifer Forssell	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Gun-Gerd Viktorsson (flyttat / fyllnadsval till 2015)		Stämman	2015
Henrik Jonsson		Stämman	2015
Kalle Bogmer		Stämman	2015
Karin Johansson		Stämman	2015
Peter Risberg		Stämman	2015
Anders Johansson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Ulla-Britt Nordström, Thomas Johansson, Sven-Erik Hilberer samt Karita Gottfridsson. Alla suppleanter är valda t o m 2015.

Ordinarie revisorer

Malin Eliasson	Revisor	Stämman	2014
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2014

Revisorssuppleanter

Niklas Sundell		Stämman	2014
----------------	--	---------	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röbbäck 30:64 (Rosettvägen), Umeå kommun. På fastigheten har under år 1983 uppförts 6 tvåvåningsflerfamiljshus (varav 3 med hiss), 11 envåningshus och 10 tvåvåningsparhus. Dessutom finns tre kvartershus, förråds- och garagebyggnader med fritidslokaler, förråd, tvättstugor, matkällare, 54 bilplatser i kallgarage och 54 öppna bilplatser med motorvärmare. Fastighetens adresser är Rosettvägen 1-137 (udda nr), 904

Lägenhetsfördelning:	Antal:	Total yta:	Därav bostadsrättsyta:
1 rum och kokskåp	6	159,0	-
2 rum och kök	17	1 054,5	1 054,5
3 rum och kök	36	2 766,0	2 766,0
4 rum och kök	25	2 762,5	2 462,5
Summa	84	6 742,0	6 583,0

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 384 tkr och planerat underhåll för 1 525 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 20 345 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 711 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 950 tkr. Behållningen i underhållsfonden uppgår per bokslutsdag till 2 808 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte låssystem	2009	248 tkr
Uppgradering Kabel-TV	2009	226 tkr
Byte ventilationsaggregat	2006	Samtliga lägenheter, 1912 tkr.
Uppgradering IT-nät	2006	199 tkr
Konvertering från direktverkande el till vattenburen fjärrvärme	1999	Tot. kostnad 5,35 milj, finansierat med 2,05 milj bidrag, resterande 3,3 milj egna medel
Byte portar garage och soprum	2013	1111 tkr
Tak (vindskivor, takpannor)	2013	59 tkr
Renovering tvättstuga	2013	196 tkr
Byte kylaggregat	2013	71 tkr
Ventilation (OVK/åtgärder)	2013	86 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Förrådsdörrar plåtas in	2014	
Takrännor/ stuprör	2014	

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 april 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden sedan förra stämman.

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Röbbäckshus 1`s stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Resultat efter fondförändringar	12	- 36	- 12	- 17	31
Balansomslutning	38 282	39 296	39 154	39 204	39 432
Soliditet %	12%	13%	11%	10%	9%
Likviditet %	323%	364%	329%	289%	265%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,14%	0,16%	0,14%	0,24%	0,36%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	708	701	694	680	680
Driftskostnad, kr / kvm	319	333	311	309	293
Ränta, kr / kvm	165	183	192	200	204
Underhållsfond, kr / kvm	416	502	402	318	280
Lån, kr / kvm	4 819	4 899	4 979	5 065	5 139

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm, Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna och hyrorna för bostäder och lokaler senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften för bostadsrätter och hyror för hyrerätter och lokaler med 2 % from 1 januari 2014. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 708 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom ettorna som upplåts med hyresrätt).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	113 876
Årets resultat före fondförändring	-563 465
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-950 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 525 475
Summa överskott	<u>125 886</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>125 886</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 224 719	5 175 808
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 7 461	- 8 464
Övriga förvaltningsintäkter	3	160 487	241 461
		<u>5 377 744</u>	<u>5 408 805</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 385 222	- 358 853
Planerat underhåll	5	-1 525 475	- 177 500
Fastighetsavgift/skatt		- 113 090	- 125 470
Driftkostnader	6	-2 149 975	-2 248 645
Övriga kostnader	7	- 34 574	- 27 014
Personalkostnader	8	- 81 658	- 90 315
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 664 336	- 659 990
		<u>-4 954 330</u>	<u>-3 687 787</u>
Rörelseresultat		423 414	1 721 018
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 444	4 200
Ränteintäkter och liknande poster	10	125 568	151 730
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 115 891	-1 239 959
		<u>- 986 879</u>	<u>-1 084 029</u>
Resultat efter finansiella poster		- 563 465	636 989
Årets resultat		- 563 465	636 989
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 950 000	- 850 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 525 475	177 500
Resultat efter fondförändring		12 010	- 35 511

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	31 886 500	32 490 656
Inventarier, verktyg och installationer	13	203 930	120 360
		<u>32 090 430</u>	<u>32 611 016</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		32 132 430	32 653 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		–	294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	188 881	86 303
		<u>188 881</u>	<u>86 597</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	5 400 000	5 900 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 186	4 677
Avräkning med Swedbank		558 321	651 889
		<u>560 507</u>	<u>656 566</u>
Summa omsättningstillgångar		6 149 388	6 643 163
SUMMA TILLGÅNGAR		38 281 818	39 296 179

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 521 792	1 521 792
Upplåtelseavgifter		2 500	2 500
Underhållsfond		2 807 771	3 383 246
		<u>4 332 063</u>	<u>4 907 538</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		113 876	149 387
Årets resultat		- 563 465	636 989
Avsättning till underhållsfond		- 950 000	- 850 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 525 475	177 500
		<u>125 886</u>	<u>113 876</u>
Summa eget kapital		4 457 949	5 021 414
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	31 917 353	32 451 647
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	576 276	578 000
Leverantörsskulder		330 870	219 320
Fastighetsskatt		112 632	125 470
Medlemmarnas reparationsfonder		38 512	38 512
Övriga kortfristiga skulder	19	132 591	229 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	715 635	632 034
		<u>1 906 516</u>	<u>1 823 118</u>
Summa skulder		33 823 869	34 274 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 281 818	39 296 179
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		38 044 000	38 044 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	70	2054
Standardförbättringar	Rak	20	2029
Installationer	Rak	15	2014
Inventarier	Rak	5	2014

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 771 268	4 724 025
Hyror, bostäder	157 926	156 362
Hyror, lokaler	10 404	10 301
Hyror, garage	207 360	207 360
Hyror, p-platser	77 760	77 760
	<u>5 224 719</u>	<u>5 175 808</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 21	- 1 024
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 440	- 7 440
	<u>- 7 461</u>	<u>- 8 464</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	131 040	131 040
Fakturerade kostnader	359	8 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	83	- 28
Inkassointäkter	340	160
Försäkringsersättningar	28 665	101 789
	<u>160 487</u>	<u>241 461</u>

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	13 330	7 492
Material markytor	-	17 218
Bostäder	7 199	10 503
Vattenskador	123 573	215 500
Tvättstugor	36 608	9 673
Vatten/Avlopp	14 225	169
Värme	2 882	-
Ventilation	55 194	30 631
Elinstallationer (ytterbelysning, bytt kontakter och elpaneler)	59 789	1 519
Hissar	2 899	-
Låssystem	3 416	-
Övriga installationer	2 194	5 013
Huskropp	1 382	1 353
Gårdar och grönanläggningar	21 446	22 375
Garage och parkeringsplatser	4 635	7 637
Övrigt	36 450	29 770

2013-12-31 2012-12-31

385 222 358 853

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	237 665	–
VA/Sanitet	–	27 225
Ventilation (OVK samt åtgärder)	78 250	25 000
Hissar	12 144	51 423
Övriga installationer (kylaggregat)	65 525	–
Huskroppar	54 684	49 438
Gårdar och grönanläggningar	6 000	8 823
Garage och parkeringsplatser (garageportar)	946 144	–
Övrigt	125 063	15 591
	<u>1 525 475</u>	<u>177 500</u>

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	54 656	52 991
Förvaltningsarvode	440 656	435 676
Kabel-TV	129 557	129 072
IT-kostnader	56 970	56 970
Juridiska kostnader	425	400
Styrelsearvode, Riksbyggen	8 438	8 438
Arvode, yrkesrevisorer	14 740	14 311
Möteskostnader	864	420
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 700	- 8 400
Sopning	15 147	12 517
Bevakningskostnader	5 883	5 607
Snö- och halkbekämpning	62 888	184 594
Förbrukningsmateriel	3 954	348
Vatten	238 651	207 350
El	248 566	285 693
Uppvärmning	771 332	759 860
Sophantering och återvinning	103 948	102 798
	<u>2 149 975</u>	<u>2 248 645</u>

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	9 965	6 543
Representation	3 260	1 757
Kontorsmateriel	1 300	4 832
Telefon och porto	2 000	900
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	12
Medlems- och föreningsavgifter	6 888	6 888
Köpta tjänster	2 513	–
Konsultarvoden	2 900	–
Bankkostnader	780	540
Övriga externa kostnader	4 968	5 542
	<u>34 574</u>	<u>27 014</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	58 000	58 000
Övriga uppdrag, IT och valberedning	6 490	11 985
Föreningsvald revisor	995	995
Utbildning, förtroendevalda	–	1 750
Summa	65 485	72 730
Sociala kostnader	16 173	17 585
	81 658	90 315

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	438 906	434 560
Standardförbättringar	165 250	165 250
Inventarier, verktyg och installationer	1 340	1 340
Installationer	58 840	58 840
	664 336	659 990

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	403	281
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	124 737	151 438
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	11
Övriga ränteintäkter	428	–
	125 568	151 730

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 115 829	1 239 916
Övriga räntekostnader	62	43
	1 115 891	1 239 959

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	38 407 920	38 407 920
Standardförbättringar	3 305 000	3 305 000
Summa anskaffningsvärden	41 712 920	41 712 920
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 074 014	-6 639 454
Standardförbättringar	-2 148 250	-1 983 000
	-9 222 264	-8 622 454
Årets avskrivning byggnader	-438 906	-434 560
Årets avskrivning standardförbättringar	-165 250	-165 250
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 826 420	-9 222 264
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 886 500	32 490 656
Varav		
Byggnader	30 895 000	31 333 906
Standardförbättringar	991 500	1 156 750

2013-12-31 2012-12-31

Taxeringsvärden		
bostäder, byggnader	42 000 000	41 000 000
bostäder, mark	11 400 000	11 400 000
lokaler, byggnader	828 000	810 000
lokaler, mark	317 000	271 000
Totalt taxeringsvärde	54 545 000	53 481 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	129 117	129 117
Installationer	1 194 232	1 194 232
	1 323 349	1 323 349
Årets anskaffningar		
Installationer	143 750	–
	143 750	–
Summa anskaffningsvärden	1 467 099	1 323 349
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 126 437	- 125 097
Installationer	-1 076 552	-1 017 712
	-1 202 989	-1 142 809
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 1 340	- 1 340
Installationer	- 58 840	- 58 840
	- 60 180	- 60 180
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 263 169	-1 202 989
Restvärde enligt plan vid årets slut	203 930	120 360
Varav		
Inventarier och verktyg	1 340	2 680
Installationer	58 840	117 680

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen	42 000	42 000
	42 000	42 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	8 905	11 633
Förutbetalda försäkringspremier	18 048	17 499
Förutbetalt förvaltningsarvode	110 635	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 393	32 388
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18 900	18 900
Övriga periodiserade kostnader	–	5 883
	188 881	86 303

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 400 000	5 900 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	900 000	1,95	2014-02-02
90 dagar	3 300 000	2,00	2014-02-28
90 dagar	1 200 000	1,70	2014-03-30

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	2 500	1 521 792	3 383 246	113 876
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				
Avsättning till underhållsfond			950 000	- 950 000
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 525 475	1 525 475
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–		
Årets resultat				- 563 465
Vid årets slut	2 500	1 521 792	2 807 771	125 886

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	32 493 629	33 029 647
Avgår nästa års amortering	- 576 276	- 578 000
Skuld vid årets slut	31 917 353	32 451 647

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,41%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	4,45%	2013-04-30	8 620 977		8 662 227	
STADSHYPOTEK	3,69%	2014-12-01	8 697 642		190 660	8 506 982
SWEDBANK HYPOTEK	3,09%	2015-09-25	4 868 193		69 200	4 798 993
SWEDBANK HYPOTEK	3,39%	2016-09-26	10 842 835		153 400	10 689 435
STADSHYPOTEK	2,74%	2018-04-30		8 620 977	81 508	8 498 219
			33 029 647	8 620 977	9 156 995	32 493 629

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 576 276 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning LÅN	132 591	229 782
	132 591	229 782

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	–	6 101
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	162 086	45 361
Upplupna elkostnader	28 336	37 094
Upplupna värmekostnader	95 810	101 456
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 612	50 515
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	402 791	391 507
	<u>715 635</u>	<u>632 034</u>

Umeå 2014-03-25

 Ulla-Britt Nordström

 Thomas Johansson

 Sven-Erik Hilberer

 Karita Gottfridsson

 Mattias Sjödin

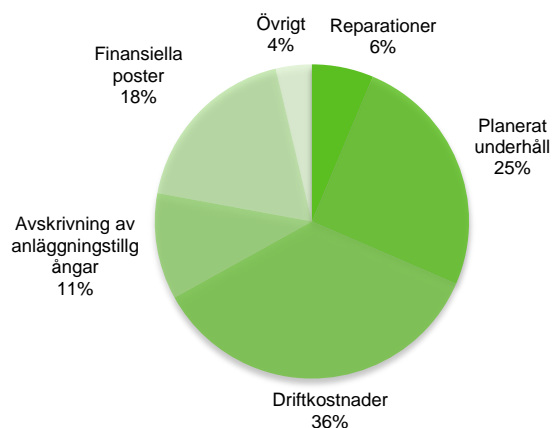
 Jennifer Forssell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-

 Helen Sundström Hetta
 Auktoriserad revisor, KPMG AB

 Malin Eliasson
 Revisor

Nyckeltal



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

6742

6742

Kr / kvm

Kr / kvm

Företagsförsäkring	8	8
Förvaltningsarvode	65	65
Kabel-TV	19	19
IT-kostnader	8	8
Styrelsearvode, Riksbyggen	1	1
Arvode, yrkesrevisorer	2	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Sopning	2	2
Bevakningskostnader	1	1
Snö- och halkbekämpning	9	27
Vatten	35	31
El	37	42
Uppvärmning	114	113
Sophantering och återvinning	15	15
Summa driftkostnader	319	334

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Röbäckshus nr 1, org.nr 716415-2238

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

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 2013-12-31 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 revisions sed 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 2014-

Helen Sundström Hetta
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Malin Eliasson
Föreningens revisor

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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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.

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.

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.

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.

Årsredovisning

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

RBF RÖBÄCKSHUS

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF RÖBÄCKSHUS NR 1 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