
Årsredovisning

RBF RÖBÄCKSHUS NR 1
1/1 2014 - 31/12 2014
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 in 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, fastighetservice 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 27 april 2015 kl 18.30
Linnéaskolans matsal, Sönkmyrvägen, Röbbäck

- a) Stämmans öppnande.
 - b) Fastställande av röstlängd.
 - c) Val av stämмоordförande.
 - d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare.
 - e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
 - f) Val av rösträknare.
 - g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
 - h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
 - i) Framläggande av revisorernas berättelse.
 - j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
 - k) Beslut om resultatdisposition.
 - l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
 - m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
 - n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
 - o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
 - p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
 - q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
 - r) Val av valberedning
 - s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- Motion 1 - Stadgeändring enligt komplett förslag anslagna i tvättstugor och hemsida
Motion 2 - Förslag att lämna bidrag till projektet "Bygga & Bo" för världens fattiga.
- t) Stämmans avslutande

Ordförande har ordet

När solen tittar fram dag efter dag och det droppar från taken då inser man att våren är här. Det innebär bland annat att det är dags för årsstämma och dags att titta bakåt och reflektera över vad som hänt samt att rikta blicken framåt om vad som skall ske.

Året som gått har varit relativt lugnt, vi har gjort det vi tänkt bl.a komma igång med byte av utebelysning och fasadrenovering. Vi hade dock inte tänkt oss att värmepumpen i undercentralen skulle haverera. Det hände "lustigt nog" samma kväll som det rätt så stora strömavbrottet. Tur att det inte var 25 grader minus då och att nödreparationen höll tills ny pump levererades.

Framåt i tiden ligger översyn av hängrännor och stuprör. De läckande balkongtaken är också åtgärdade så nu kan man sitta ute även om det regnar.

Styrelsearbetet har som tidigare fungerat mycket bra med lojalt och plikttrogen närvaro. Vi har deltagit i flera seminarier, temakvällar och informationsmöten. Det finns alltid något nytt att lära sig.

Nu återstår den årliga vårstädningen innan vi kan börja njuta av som jag hoppas en varm och solig sommar, vilket jag önskar Er alla.

Tack för det gångna året, styrelsemedlemmar, Riksbyggen och boende.

Väl mött på årsstämman.

Ulla-Britt Nordström

Ordförande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	54	54

Total bostadsarea:	6 742 m ²
Varav hyresrätter:	159 m ²
Total lokalarea:	756 m ²

Årets taxeringsvärde	54 545 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 545 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifter med 2% fr o m 1 januari 2015 som då är i balans. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 739 kr/m²/år.

Tillkommer avgift för IT.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 265 tkr och planerat underhåll för 314 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 20 064 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 684 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 050 tkr. Behållningen i underhållsfonden uppgår per 2014-12-31 till 3 544 tkr. Planerad avsättning till underhåll för 2015 är 1200 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Belopp tkr
Konvertering från direktverkande el till vattenburen fjärrvärme	1999	Tot. kostnad 5,35 milj, finansierat m 2,05 mkr bidrag, resterande 3,3 mkr egna medel
Byte ventilationsaggregat	2006	Samtliga lägenheter, 1912 tkr.
Uppgradering IT-nät	2006	199
Byte låssystem	2009	248
Uppgradering Kabel-TV	2009	226
Byte portar garage och soprum	2013	1 111
Tak (vindskivor, takpannor)	2013	59
Renovering tvättstuga	2013	196
Byte kylaggregat	2013	71
Ventilation (OVK/åtgärder)	2013	86

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Tvättstugeutrustning	14
Vatten/ Avlopp (relining, brunnshyten)	40
Pump UC	99
Filter	22
Hissar	11
Hängrännor	78
Portar/ Dörrar	25
Markytor	10
Övriga utgifter	14
Summa	314

Planerat underhåll	År	Belopp tkr
Hängrännor	2015	
Ytterbelysning (LED)	2015	

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

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemskap och organisationsanslutning

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.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hisservice
Inspecta AB	Hissbesiktning
Canal Digital	Kabel-TV

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse		Vald t.o.m. årsstämman	
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
Ulla-Britt Nordström	Ordförande	Stämman	2015
Thomas Johansson	Vice ordförande	Stämman	2016
Lars Jonasson	Sekreterare	Stämman	2016
Mattias Sjödin	Ledamot	Stämman	2015
Karita Gottfridsson	Ledamot	Stämman	2016
Jennifer Forssell	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Christina Nilsson		Stämman	2015
Henrik Jonsson		Stämman	2015
Inga Lindfors		Stämman	2015
Kalle Bogmer		Stämman	2015
Karin Johansson		Stämman	2015
Svante Johansson		Stämman	2016
Viveka Lundin		Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Malin Eliasson	Revisor	Stämman	2015
KPMG AB	Godkänd Revisor	Stämman	2015
Revisorssuppleanter			
Marina Lindgren		Stämman	2015
Valberedning			
Iris Luspa	Valberedning	Stämman	2015
Stefan Viktorsson	Valberedning	Stämman	2015
Ted Bäckman	Valberedning	Stämman	2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre drifts- och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reparationskostnader och väsentligt lägre underhållskostnader samt något lägre kostnad för uppvärmning pga av mild vinter.

Underhållskostnaden påverkar resultatet men inte utgående balans så länge man har underhållfond att ta av.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån med lägre ränta och att föreningen har amorterat av på lånen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förbättrats eftersom det genererats mer kapital pga av orsaker nämnda ovan.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 691 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 620 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 april 2014. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden under året.

Medlemsinformation

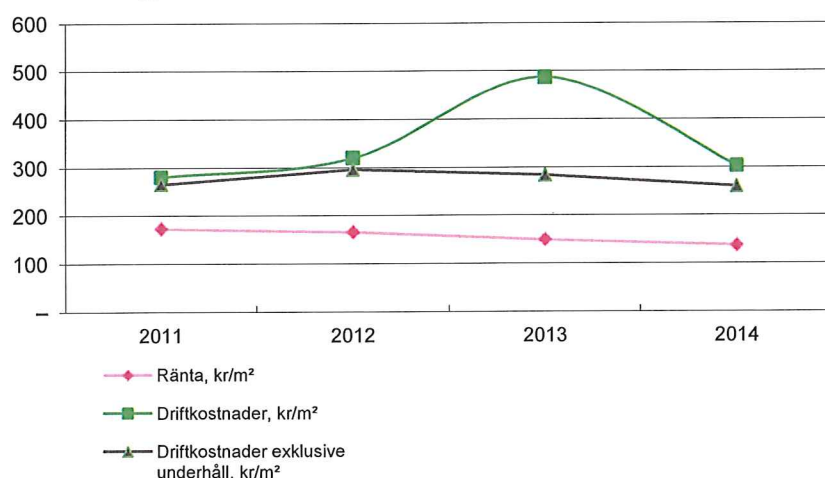
Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

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

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	5 449	5 378	5 409	5 253
Årets resultat	929	- 563	637	554
Resultat före avskrivningar	1 620	101	1 297	1 355
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	570	- 849	447	680
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	140	127	113	90
Balansomslutning	38 505	38 282	39 296	39 154
Kassaflöde, indirekt metod	812	- 596	824	718
Soliditet	14%	12%	13%	11%
Likviditet	398%	323%	364%	329%
Avgifts- och hyresbortfall	0,11%	0,14%	0,16%	0,14%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	739	725	718	711
Bränsletillägg, kr/m ²	-	-	-	-
Driftkostnader, kr/m ²	302	487	319	280
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	260	284	296	266
Ränta, kr/m ²	137	149	165	173
Underhållsfond, kr/m ²	473	374	451	362
Lån, kr/m ²	4 257	4 334	4 405	4 477

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 Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	125 886
Årets resultat före fondförändring	929 302
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 050 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>314 146</u>
Summa överskott	319 335

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>100 000</u>
Att balansera i ny räkning	219 335

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 317 478	5 217 257
Övriga rörelseintäkter	2	131 412	160 487
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 448 890	5 377 744
Driftkostnader	3	-2 262 605	-3 651 669
Fastighetsadministration	4	- 545 058	- 556 667
Personalkostnader	5	- 83 187	- 81 658
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 690 705	- 664 336
Summa rörelsekostnader		-3 581 555	-4 954 330
Rörelseresultat		1 867 335	423 414
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	3 864	3 444
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	82 591	125 568
Räntekostnader och liknande poster	9	-1 024 488	-1 115 891
Summa finansiella poster		- 938 033	- 986 879
Resultat efter finansiella poster		929 302	- 563 465
Årets resultat		929 302	- 563 465

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	31 270 350	31 886 500
Inventarier, verktyg och installationer	11	129 375	203 930
Summa materiella anläggningstillgångar		31 399 725	32 090 430
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		31 441 725	32 132 430
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	150	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	290 884	188 881
Summa kortfristiga fordringar		291 034	188 881
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	6 300 000	5 400 000
Summa kortfristiga placeringar		6 300 000	5 400 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	472 028	560 507
Summa kassa och bank		472 028	560 507
Summa omsättningstillgångar		7 063 061	6 149 388
SUMMA TILLGÅNGAR		38 504 786	38 281 818

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 524 292	1 524 292
Fond för yttre underhåll		3 543 625	2 807 771
Summa bundet eget kapital		<u>5 067 917</u>	<u>4 332 063</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 609 968	689 351
Årets resultat		929 302	- 563 465
Summa fritt eget kapital		<u>319 335</u>	<u>125 886</u>
Summa eget kapital		<u>5 387 252</u>	<u>4 457 949</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	31 341 077	31 917 353
Summa långfristiga skulder		<u>31 341 077</u>	<u>31 917 353</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	576 276	576 276
Leverantörsskulder	19	375 377	330 870
Skatteskulder	20	109 273	112 632
Övriga kortfristiga skulder	21	133 096	171 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	582 436	715 635
Summa kortfristiga skulder		<u>1 776 458</u>	<u>1 906 516</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 504 786</u>	<u>38 281 818</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		38 044 000	38 044 000
Summa ställda säkerheter		<u>38 044 000</u>	<u>38 044 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser		0	0

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	929 302	-563 465
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	690 705	664 336
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	<u>1 620 007</u>	<u>100 871</u>
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av	1 620 007	100 871
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-102 153	-102 284
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-130 058	85 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>1 387 796</u>	<u>83 709</u>
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	-143 750
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>-143 750</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-576 276	-536 018
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-576 276</u>	<u>-536 018</u>
Årets kassaflöde	811 520	-596 059
Likvida medel vid årets början	<u>5 960 507</u>	<u>6 556 566</u>
Likvida medel vid årets slut	6 772 028	5 960 507
(se Not 15 och Not 16)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

Differens mot kassa och bank i BR:	0	0
------------------------------------	---	---

Noter med redovisningsprinciper och

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- 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/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.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	80	2063
Standardförbättringar	Linjär	20	2029
Installationer	Linjär	15	2014
Inventarier	Linjär	5	2014

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 866 693	4 771 268
Hyror, bostäder	161 085	157 926
Hyror, lokaler	10 543	10 404
Hyror, garage	207 360	207 360
Hyror, p-platser	77 760	77 760
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 427	- 21
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 5 536	- 7 440
	<u>5 317 478</u>	<u>5 217 257</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	131 040	131 040
Fakturerade kostnader	–	359
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	12	83
Inkassointäkter	360	340
Försäkringsersättningar	–	28 665
	<u>131 412</u>	<u>160 487</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	264 961	385 222
Underhåll	314 146	1 525 475
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	113 678	113 090
Försäkringspremier	55 494	54 656
Kabel- och digital-TV	118 102	129 557
Återbäring från Riksbyggen	- 8 000	- 6 700
Bevakningskostnader	6 173	5 883
Snö- och halkbekämpning	65 457	78 035
Förbrukningsmateriel	6 871	3 954
Vatten	244 433	238 651
El	238 182	248 566
Uppvärmning	734 302	771 332
Sophantering och återvinning	108 806	103 948
	<u>2 262 605</u>	<u>3 651 669</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Fritidsmedel	6 566	9 965
Förvaltningsarvode	442 540	440 656
IT-kostnader	56 993	56 970
Juridiska kostnader	675	425
Styrelsearvode	8 438	8 438
Arvode, yrkesrevisorer	14 311	14 740
Möteskostnader	859	864
Representation	1 207	3 260
Kontorsmateriel	656	1 300
Telefon och porto	1 600	2 000
Medlems- och föreningsavgifter	6 888	6 888
Köpta tjänster	–	2 513
Konsultarvoden	2 031	2 900
Bankkostnader	360	780
Övriga externa kostnader	1 934	4 968
	<u>545 058</u>	<u>556 667</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	61 000	58 000
Arvode till valberedningen	1 990	–
Arvode vicevärd	–	6 490
Föreningsvald revisor	995	995
Utbildning, förtroendevalda	3 500	–
Summa	<u>67 485</u>	<u>65 485</u>
Sociala kostnader	<u>15 702</u>	<u>16 173</u>
	<u>83 187</u>	<u>81 658</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	453 900	438 906
Standardförbättringar	162 250	165 250
Maskiner och inventarier	1 340	1 340
Installationer	<u>73 215</u>	<u>58 840</u>
	<u>690 705</u>	<u>664 336</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	<u>3 864</u>	<u>3 444</u>
	3 864	3 444

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	281	403
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	82 286	124 737
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	–
Övriga ränteintäkter	<u>–</u>	<u>428</u>
	<u>82 591</u>	<u>125 568</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	1 024 425	1 115 829
Övriga räntekostnader	<u>63</u>	<u>62</u>
	<u>1 024 488</u>	<u>1 115 891</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	30 207 920	30 207 920
Mark	8 200 000	8 200 000
Standardförbättringar	3 305 000	3 305 000
	<u>41 712 920</u>	<u>41 712 920</u>
Summa anskaffningsvärden	41 712 920	41 712 920
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 512 920	-7 074 014
Standardförbättringar	-2 313 500	-2 148 250
	<u>-9 826 420</u>	<u>-9 222 264</u>
Årets avskrivning byggnader	- 453 900	- 438 906
Årets avskrivning standardförbättringar	- 162 250	- 165 250
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-10 442 570</u>	<u>-9 826 420</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 270 350	31 886 500
Varav		
Byggnader	22 241 100	22 695 000
Mark	8 200 000	8 200 000
Standardförbättringar	829 250	991 500
Taxeringsvärden		
bostäder	53 400 000	53 400 000
lokaler	1 145 000	1 145 000
Totalt taxeringsvärde	<u>54 545 000</u>	<u>54 545 000</u>
varav byggnader	42 828 000	42 828 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	129 117	129 117
Installationer	1 337 982	1 194 232
	<u>1 467 099</u>	<u>1 323 349</u>
Årets anskaffningar		
Installationer	–	143 750
	–	<u>143 750</u>
Summa anskaffningsvärden	1 467 099	1 467 099
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 127 777	- 126 437
Installationer	-1 135 392	-1 076 552
	<u>-1 263 169</u>	<u>-1 202 989</u>

	2014-12-31	2013-12-31
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 1 340	- 1 340
Installationer	- 73 215	- 58 840
	<u>- 74 555</u>	<u>- 60 180</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 337 724</u>	<u>-1 263 169</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>129 375</u>	<u>203 930</u>
Varav		
Inventarier och verktyg	-	1 340
Installationer	129 375	58 840

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	42 000	42 000
	<u>42 000</u>	<u>42 000</u>

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	150	-
	<u>150</u>	<u>-</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 824	8 905
Förutbetalda försäkringspremier	18 723	18 048
Förutbetalda driftkostnader	108 003	-
Förutbetalt förvaltningsarvode	119 230	110 635
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 951	32 393
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 737	18 900
Övriga periodiserade kostnader	6 416	-
	<u>290 884</u>	<u>188 881</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 300 000	5 400 000
Typ	Saldo	Ränta
90 dagar	1 500 000	1,05
90 dagar	3 000 000	0,75
90 dagar	1 800 000	0,75
		Slutdatum
		2015-02-02
		2015-02-28
		2015-03-30
	<u>6 300 000</u>	<u>5 400 000</u>

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	12	2 186
Förvaltningskonto i Swedbank	472 016	558 321
	<u>472 028</u>	<u>560 507</u>

				2014-12-31	2013-12-31
Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 500	1 521 792	2 807 771	689 351	- 563 465
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 563 465	563 465
Avsättning till underhållsfond			1 050 000	-1 050 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 314 146	314 146	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–			
Årets resultat					929 302
Vid årets slut	2 500	1 521 792	3 543 625	- 609 968	929 302

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	31 917 353	32 493 629
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 576 276	- 576 276
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	31 341 077	31 917 353

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,18%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,74%	2018-04-30	8 498 219		163 016	8 335 203
STADSHYPOTEK	3,69%	2014-12-01	8 506 982		190 660	
SWEDBANK HYPOTEK	1,57%	2019-09-25		8 506 982		8 316 322
SWEDBANK HYPOTEK	3,09%	2015-09-25	4 798 993		69 200	4 729 793
SWEDBANK HYPOTEK	3,39%	2016-09-26	10 689 435		153 400	10 536 035
			32 493 629	8 506 982	576 276	31 917 353

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

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	375 377	330 870
	375 377	330 870

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	109 273	112 632
	109 273	112 632

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	26 204	38 512
Avräkning hyror och avgifter	170	–
Avräkning lån	106 662	132 591
Clearing	60	–
	133 096	171 103

2014-12-31 2013-12-31

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	132 168	162 086
Upplupna elkostnader	124 249	28 336
Upplupna värmekostnader	–	95 810
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 250	26 612
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	317 769	402 791
	<u>582 436</u>	<u>715 635</u>

Umeå 2015-03-23

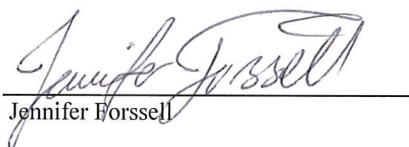

Ulla-Britt Nordström


Thomas Johansson



Lars Jonasson



Mattias Sjödin


Karita Gottfridsson


Jennifer Forsell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4-2015


Malin Eliasson
Revisor


Nicklas Hermansson, KPMG AB
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Röbbäckshus 1, org. nr 716415-2238

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Röbbäckshus 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsbedömning. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RBF Röbbäckshus 1:s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Röbbäckshus 1 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsbedömning i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 7/4-2015

KPMG AB


Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor


Malin Eriksson
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 tillgodo-havanden. 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 driftkostnader. 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