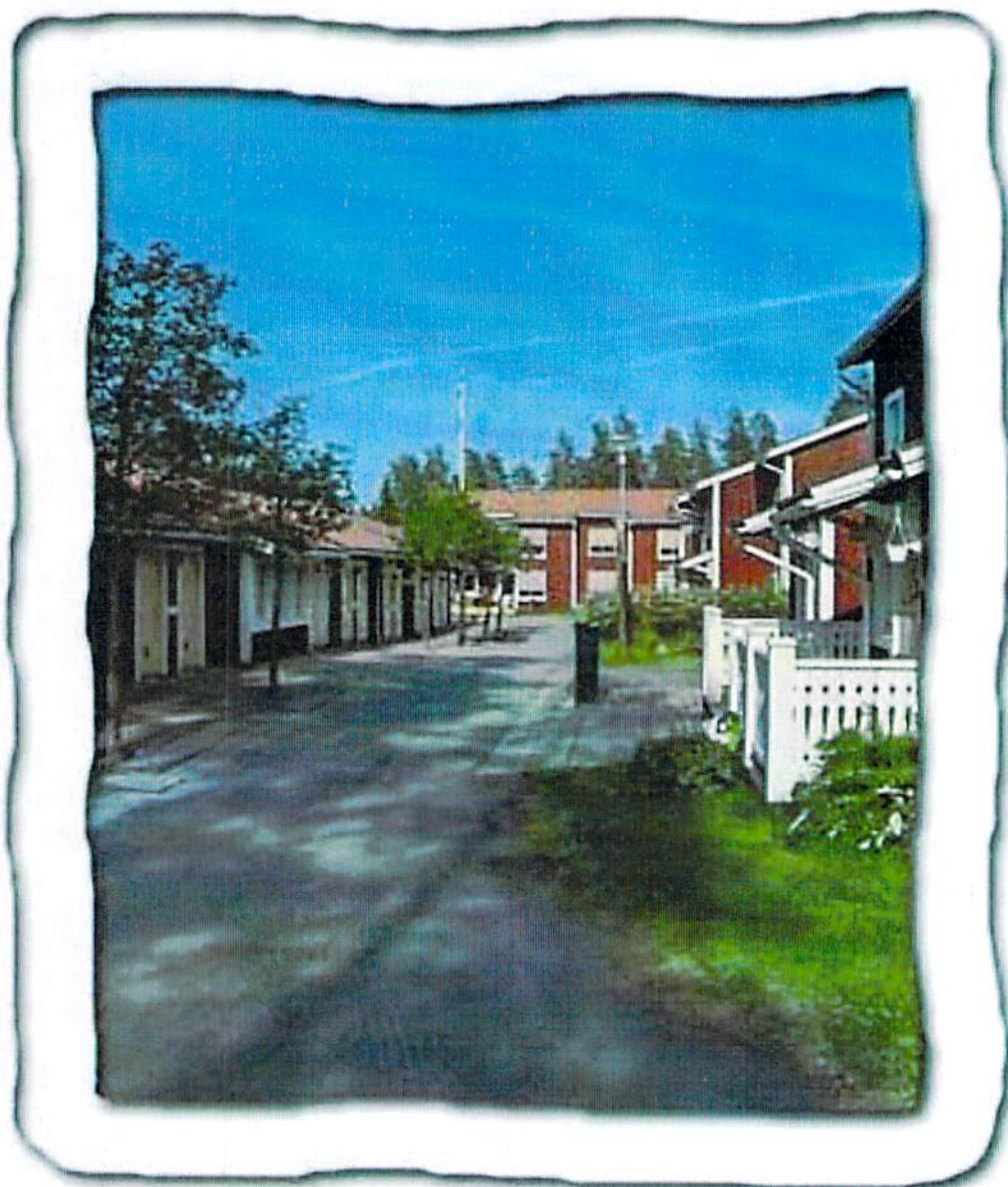


---

# Årsredovisning

RBF RÖBÄCKSHUS NR 1  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 716415-2238

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



## **Medlemsvinsten 2016**

**RBF RÖBÄCKSHUS NR 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.  
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.**

**Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.  
Det här året uppgick beloppet till 9 400 kronor i återbäring samt 11 592 kronor i utdelning.**

# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tisdag den 19 april 2016 kl 19.00  
Linnéaskolans matsal, Sönkmyrvägen, Röbbäck

- a) Stämmans öppnande.
  - b) Fastställande av röstlängd.
  - c) Val av stämмоordförande.
  - d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
  - e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.
  - f) Val av rösträknare.
  - g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
  - h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
  - i) Framläggande av revisoremas berättelse.
  - j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
  - k) Beslut om resultatdisposition.
  - l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
  - m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
  - n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
  - o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
  - p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
  - q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
  - r) Val av valberedning
  - s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- Proposition 1: Stadgeändring
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Revisionsberättelse	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Ordlista	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF RÖBÄCKSHUS NR 1  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 27 533 298 kr.

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 41 RÖBÄCK.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	17	36	25

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	54	54

Total bostadsarea:	6 742 m <sup>2</sup>
Varav hyresrätter:	159 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	756 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	68 045 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 545 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.  
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.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone Ab	Hisservice
Inspecta AB	Hissbesiktning
Canel Digital	Kabel-TV
Bredband 2	Internet

Efter den senaste stämman 2016-04-19 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>
Ulla-Britt Nordström	Ordförande	Stämman	2017
Thomas Johansson	Vice ordförande	Stämman	2018
Christina Nilsson	Sekreterare	Stämman	2018
Karita Gottfridsson	Ledamot	Stämman	2018
Mattias Sjödin	Ledamot	Stämman	2017
Jennifer Forssell	Ledamot	Riksbyggen	

**Styrelsesuppleanter**

Henrik Jonsson	Stämman	2018
Karin Johansson	Stämman	2017
Inga Lindfors	Stämman	2017
Svante Johansson	Stämman	2018
Iris Luspa	Stämman	2017
Anne Jansson	Stämman	2018
Viveka Lundin	Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer**


**Ordinarie revisorer**

Mattias Rosdahl	Revisor	Stämman
Nicklas Hermansson KPMG AB	Auktoriserad Revisor	Stämman

**Revisorssuppleanter**

Ted Bäckman	Stämman
-------------	---------

**Valberedning**

Magnus Berg	Valberedning	Stämman
Charline Nilsson	Valberedning	Stämman 

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 777 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 418 tkr och planerat underhåll för 3 998 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2016-10-12 och visar på ett underhållsbehov på 21 628 tkr för de närmaste 10 åren. Den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen är 1 997 tkr och 2 203 tkr per år för 10 respektive 30 års sikt. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 600 tkr. Behållningen i underhållsfonden uppgår per 2016-12-31 till 1 552 tkr. Planerad avsättning till underhåll för 2017 är 2 203 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Utgifter för materialinköp	10
Installationer	91
Huskropp utvändigt	3 746
Markytor	152

Planerat underhåll	År
Kulvert	2017/2018
Fönsterbyte	2017/2018
Dörrar entré	2017
Lekytor	2017
Träpanel	2018/2019

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnad för underhåll.

Underhållet påverkar dock inte det balanserade resultatet så länge man har kvar avsatta pengar i underhållsfonden.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. gjorda amorteringar och omsatta lån med lägre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd, ger ej full kostnadstäckning p.g.a stora kostnader som ligger i underhållsplanen för år 2017.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 338% till 255%.

I resultatet ingår avskrivningar med 647 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 485 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

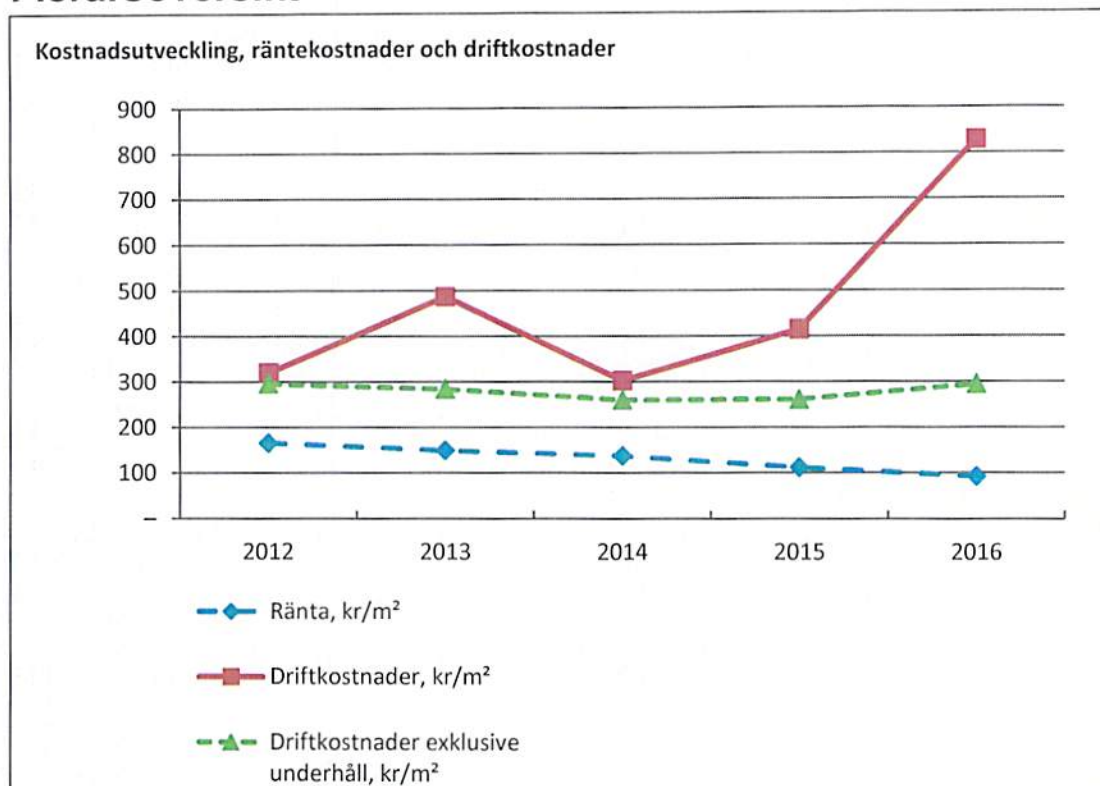
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10).

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 574	5 417	5 317	5 217	5 167
Resultat efter finansiella poster	- 2 132	321	929	- 563	637
Resultat exklusive avskrivningar	- 1 485	972	1 620	101	1 297
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 3 085	- 228	570	- 849	447
Avsättning till underhållsfond kr/m²	213	160	140	127	113
Soliditet	10%	15%	14%	12%	13%
Likviditet	255%	338%	398%	323%	364%
Avgifts- och hyresbortfall	0,24%	0,13%	0,11%	0,14%	0,16%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	777	754	739	725	718
Driftkostnader, kr/m²	828	415	302	487	319
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	295	261	260	284	296
Ränta, kr/m²	92	112	137	149	165
Underhållsfond, kr/m²	207	492	473	374	451
Lån, kr/m²	4 105	4 181	4 257	4 334	4 405

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.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	2 500	1 521 792	3 690 371	172 589	321 199
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				250 000	- 250 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					321 199	- 321 199
Reservering underhållsfond				1 600 000	-1 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 988 086	3 988 086	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		–	–			
Överföring från uppskrivningsfonden	–					–
Årets resultat						-2 132 183
Vid årets slut	–	2 500	1 521 792	1 552 285	2 631 873	-2 132 183


## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	243 787
Årets resultat före fondförändring	-2 132 183
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 988 086
Summa överskott	499 691

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	500 000
Att balansera i ny räkning	-309

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	5 574 300	5 416 866
Övriga rörelseintäkter	3	450 140	168 233
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>6 024 440</b>	<b>5 585 099</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-6 210 998	-3 111 059
Övriga externa kostnader	5	- 537 465	- 606 335
Personalkostnader	6	- 94 107	- 93 570
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 647 458	- 650 458
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 490 028</b>	<b>-4 461 423</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 465 588</b>	<b>1 123 676</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseförening	8	11 592	3 864
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	14 663	30 428
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 692 849	- 836 769
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 666 594</b>	<b>- 802 477</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 132 183</b>	<b>321 199</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 132 183</b>	<b>321 199</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	30 255 363	30 883 896
Inventarier, verktyg och installationer	12	159 773	178 698
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 415 137</b>	<b>31 062 595</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	13	126 000	126 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>126 000</b>	<b>126 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 541 137</b>	<b>31 188 595</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	150	5 660
Övriga fordringar	15	–	36 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	251 041	218 140
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>251 191</b>	<b>260 050</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	17	–	6 400 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>6 400 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	18	5 077 319	861 733
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 077 319</b>	<b>861 733</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 328 510</b>	<b>7 521 783</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 869 646</b>	<b>38 710 378</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 524 292	1 524 292
Underhållsfond		1 552 285	3 690 371
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 076 577</b>	<b>5 214 663</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 631 873	172 589
Årets resultat		-2 132 183	321 199
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>499 691</b>	<b>493 787</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 576 268</b>	<b>5 708 450</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	30 206 081	30 776 505
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 206 081</b>	<b>30 776 505</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	570 424	570 424
Leverantörsskulder	20	316 432	714 002
Skatteskulder	21	117 161	108 243
Övriga skulder	22	92 298	119 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	990 982	713 658
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 087 297</b>	<b>2 225 423</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 869 646</b>	<b>38 710 378</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningst	Slutår
Byggnader	Linjär	80	2063
Standardförbättringar	Linjär	20-30	
Installationer	Linjär	10-15	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	5 112 947	4 964 027
Hyror, bostäder	182 141	164 306
Hyror, lokaler	7 287	10 317
Hyror, garage	207 360	207 360
Hyror, p-platser	78 000	77 760
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 459	- 320
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 12 976	- 6 584
	<u>5 574 300</u>	<u>5 416 866</u>

*I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.*

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	131 040	131 040
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	83	43
Inkassointäkter	360	900
Extraordinära intäkter	292 570	–
Försäkringsersättningar	26 087	36 250
	<u>450 140</u>	<u>168 233</u>



**Not 4 Driftkostnader**

Reparationer	417 762	306 344
Underhåll	3 998 273	1 153 254
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	118 962	115 862
Hyra för försäljning av lägenhet	21 425	–
Försäkringspremier	58 934	51 578
Övriga försäkringskostnader	4 200	8 400
Kabel- och digital-TV	132 229	115 852
Återbäring från Riksbyggen	- 9 400	- 7 800
Bevakningskostnader	6 872	6 416
Snö- och halkbekämpning	116 438	95 829
Ersättningar till hyresgäster	1 000	–
Internet	56 700	–
Förbrukningsmateriel	13 246	7 877
Vatten	236 614	238 493
El	175 336	192 132
Uppvärmning	753 944	717 722
Soppantering och återvinning	108 463	109 101
	<u>6 210 998</u>	<u>3 111 059</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Fritidsmedel	4 363	16 260
Förvaltningsarvode	476 444	476 920
IT-kostnader	280	56 992
Juridiska kostnader	450	900
Styrelsearvode	9 375	9 375
Arvode, yrkesrevisorer	14 890	14 598
Möteskostnader	2 246	2 298
Övriga förvaltningskostnader	599	–
Representation	4 288	2 767
Kontorsmateriel	4 343	906
Telefon och porto	600	1 800
Medlems- och föreningsavgifter	7 056	6 888
Köpta tjänster	3 056	–
Konsultarvoden	5 575	3 125
Bankkostnader	540	540
Övriga externa kostnader	3 360	12 967
	<u>537 465</u>	<u>606 335</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	68 899	68 900
Arvode till valberedningen	–	3 750
Övriga ersättningar	–	363
Föreningsvald revisor	1 250	1 250
Utbildning, förtroendevalda	5 375	1 250
Summa	<u>75 524</u>	<u>75 513</u>
Sociala kostnader	<u>18 583</u>	<u>18 057</u>
	<u>94 107</u>	<u>93 570</u>

2016-12-31      2015-12-31

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	453 900	453 900
Markinventarier	174 634	168 250
Tillkommande utgifter	–	9 384
Installationer	18 925	18 925
	<u>647 458</u>	<u>650 458</u>

**Not 8 Resultat från andelar i intresseförening**

Utdelning på andelar i Riksbyggens intresseförening	11 592	3 864
	<u>11 592</u>	<u>3 864</u>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**


Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	14 562	29 424
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	57	112
Övriga ränteintäkter	44	892
	<u>14 663</u>	<u>30 428</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	692 849	836 293
Övriga räntekostnader	–	476
	<u>692 849</u>	<u>836 769</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -2 132 183 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.

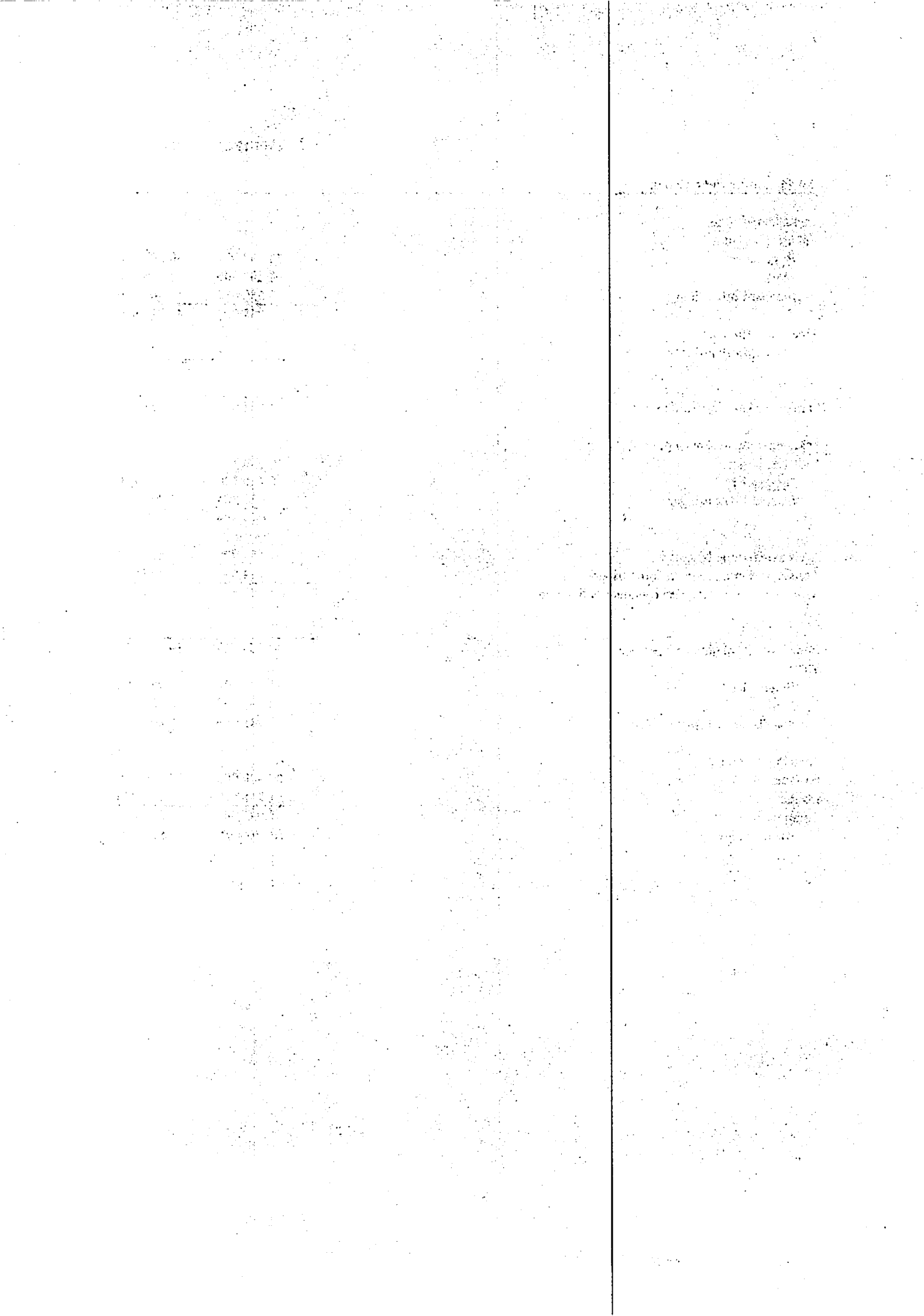
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 255 903 kr.

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. 

2016-12-31      2015-12-31

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	30 207 920	30 207 920
Mark	8 200 000	8 200 000
Standardförbättringar	3 550 080	3 305 000
	<u>41 958 000</u>	<u>41 712 920</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	–	245 080
	<u>–</u>	<u>245 080</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>41 958 000</u>	<u>41 958 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 420 720	-7 966 820
Standardförbättringar	-2 653 384	-2 475 750
	<u>-11 074 104</u>	<u>-10 442 570</u>
Årets avskrivning byggnader	- 453 900	- 453 900
Årets avskrivning standardförbättringar	- 174 634	- 177 634
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-11 702 637</u>	<u>-11 074 104</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>30 255 363</u>	<u>30 883 896</u>
Varav		
Byggnader	21 333 300	21 787 200
Mark	8 200 000	8 200 000
Standardförbättringar	722 063	896 696
Taxeringsvärden		
bostäder	66 800 000	53 400 000
lokaler	<u>1 245 000</u>	<u>1 145 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>68 045 000</u>	<u>54 545 000</u>
varav byggnader	50 792 000	42 828 000



**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	129 117	129 117
Installationer på egen fastighet	1 406 230	1 406 230
	<u>1 535 347</u>	<u>1 535 347</u>
Summa anskaffningsvärden	1 535 347	1 535 347
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 129 117	- 129 117
Installationer	-1 227 532	-1 208 607
	<u>-1 356 649</u>	<u>-1 337 724</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 18 925	- 18 925
	<u>- 18 925</u>	<u>- 18 925</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 375 574	-1 356 649
Restvärde enligt plan vid årets slut	159 773	178 698
Varav		
Installationer	159 773	178 698

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

Aktier och andelar i Riksbyggens intresseförening	126 000	126 000
	<u>126 000</u>	<u>126 000</u>

**Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	150	5 660
	<u>150</u>	<u>5 660</u>

**Not 15 Övriga fordringar**

Andra kortfristiga fordringar	-	36 250
	<u>-</u>	<u>36 250</u>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	-	1 776
Förutbetalda försäkringspremier	21 253	20 627
Förutbetalda driftkostnader	70 371	20 408
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 614	119 111
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 903	30 446
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18 900	18 900
Övriga periodiserade kostnader	-	6 872
	<u>251 041</u>	<u>218 140</u>

**Not 17 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	-	6 400 000
	<u>-</u>	<u>6 400 000</u>



2016-12-31      2015-12-31

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

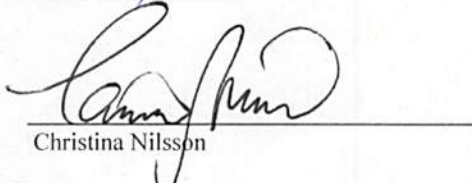
*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	38 044 000	38 044 000
Summa ställda panter	<u>38 044 000</u>	<u>38 044 000</u>

Umeå 2017-

  
Ulla-Britt Nordström

  
Thomas Johansson

  
Christina Nilsson


  
Karita Gottfridsson

  
Mattias Sjödin

  
Jennifer Förssell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-31

  
Mattias Rosdahl  
Revisor

  
Niklas Hermansson  
Auktoriserad Revisor  
KPMG AB



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Röbbäckshus nr 1 för år 2016.

### 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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 nr 1:s finansiella ställning per den 31 december 2016 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 nr 1 för år 2016.

### 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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 2017-03-31



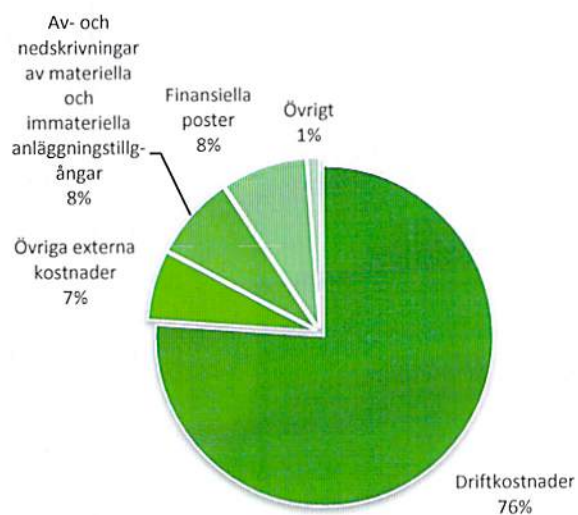
Nicklas Hermansson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



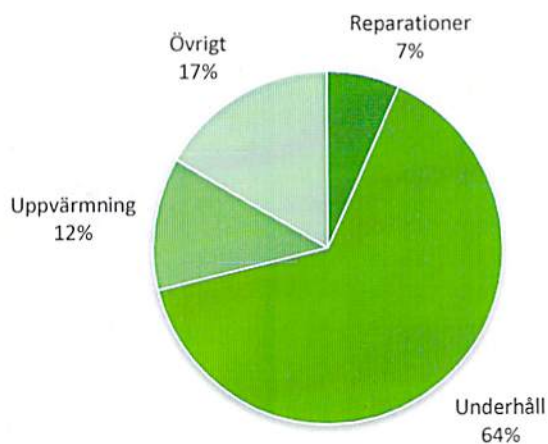
Ted Bäckman  
Föreningsrevisor

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	6 210 998	3 111 059
Övriga externa kostnader	537 465	606 335
Personalkostnader	94 107	93 570
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	647 458	650 458
Finansiella poster	666 594	802 477
<b>Summa kostnader</b>	<b>8 156 623</b>	<b>5 263 900</b>



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	417 762	306 344
Underhåll	3 998 273	1 153 254
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	118 962	115 862
Hyra för försäljning av lägenhet	21 425	0
Försäkringspremier	58 934	51 578
Övriga försäkringskostnader	4 200	8 400
Kabel- och digital-TV	132 229	115 852
Återbäring från Riksbyggen	- 9 400	- 7 800
Bevakningskostnader	6 872	6 416
Snö- och halkbekämpning	116 438	95 829
Ersättningar till hyresgäster	1 000	0
Internet	56 700	0
Förbrukningsmateriel	13 246	7 877
Vatten	236 614	238 493
El	175 336	192 132
Uppvärmning	753 944	717 722
Sophantering och återvinning	108 463	109 101
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 210 998</b>	<b>3 111 059</b>





## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
<b>BOA (kvm):</b>	<b>6742</b>	<b>6742</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	62	45
Underhåll	593	171
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18	17
Hyra för försäljning av lägenhet	3	0
Försäkringspremier	9	8
Övriga försäkringskostnader	1	1
Kabel- och digital-TV	20	17
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Bevakningskostnader	1	1
Snö- och halkbekämpning	17	14
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Internet	8	0
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten	35	35
El	26	28
Uppvärmning	112	106
Sophantering och återvinning	16	16
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>921</b>	<b>461</b>

# 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.

#### **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 NR 1

---

*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 medlemmarna samt 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)