
Årsredovisning

RBF UMEÅHUS NR 33
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716463-8038

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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 äger fastigheten Kruthornet 11 i Umeå kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 68 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Hissjövägen 32-40 i Umeå.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	Totalt	
5	29	34	68	Antal
193	1 407	1 785	3 384	Yta i kvm

Dessutom tillkommer:

Carport	P-platser (mv)	P-platser (utan mv)
9	29	4

Total tomtarea: 4 230 m²
Total bostadsarea: 3 384 m²

Årets taxeringsvärde 44 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 37 200 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hisservice
Kone AB	Hissbesiktning
Canal Digital AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-05-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jan Åsander	Ordförande	Stämman	2018
Martina Sandström	Vice ordförande	Stämman	2017
Ingemar Näsholm	Sekreterare	Stämman	2018
Rickard Abrahamsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Adam Holmström		Stämman	2018
Britt-Inger Saveman		Stämman	2017
Göran Axelsson		Stämman	2017
Viveka Lundin		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Joel Lindegren	Revisor	Stämman	2017
KPMG AB, Umeå	Auktoriserad revisor	Stämman	2017

Revisorssuppleanter

Jenny Hansson		Stämman	2017
---------------	--	---------	------

Valberedning

Martina Sandström	Valberedning	Stämman	2017
Matilda Tapani	Valberedning	Stämman	2017

Studieorganisations

Martina Sandström		Styrelsen	2017
-------------------	--	-----------	------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 1083 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 202 tkr och planerat underhåll för 63 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2017-01-27 och visar på årlig genomsnittlig kostnad på 866 tkr/år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret 2016 har skett med 800 tkr. I budget för 2017 så har styrelsen avsatt maxbeloppet 866 tkr. Totalt är det avsatt 3 995 tkr till kommande underhåll år 2016 och framåt. I likvida medel fanns vid årsskiftet 2719 tkr då en del av kapitalet används till byggande av cykelförråd och ett par vattenskador under verksamhetsåret 2016.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare (större) utfört underhåll	Belopp tkr	År
Gemensamma utrymmen (tvättstuga, småjobb)	13	2014
Vattenskador (badrum HV32)	12	2014
Ventilation (filter, spjäll)	15	2014
Hissar (nödsignal, oscillator, spärrdon)	19	2014
OVK, belysning, hiss	116	2015
Vindskivor	8	2015
Utemiljö	237	2015
Summa	420	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Torktumlare	19
Installationer (hisservice och besiktning)	31
Huskropp utvändigt (röklockor)	7
Övriga utgifter	6
	63

Planerat underhåll	År
Målning trapphus	2017

Årets resultat är bättre än föregående år främst pga lägre räntekostnader samt lägre driftskostnader. Räntekostnaderna har minskat pga omsatta lån med lägre ränta samt extra amortering. Driftskostnaden har minskat främst pga mindre underhåll under året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 177% till 159%.

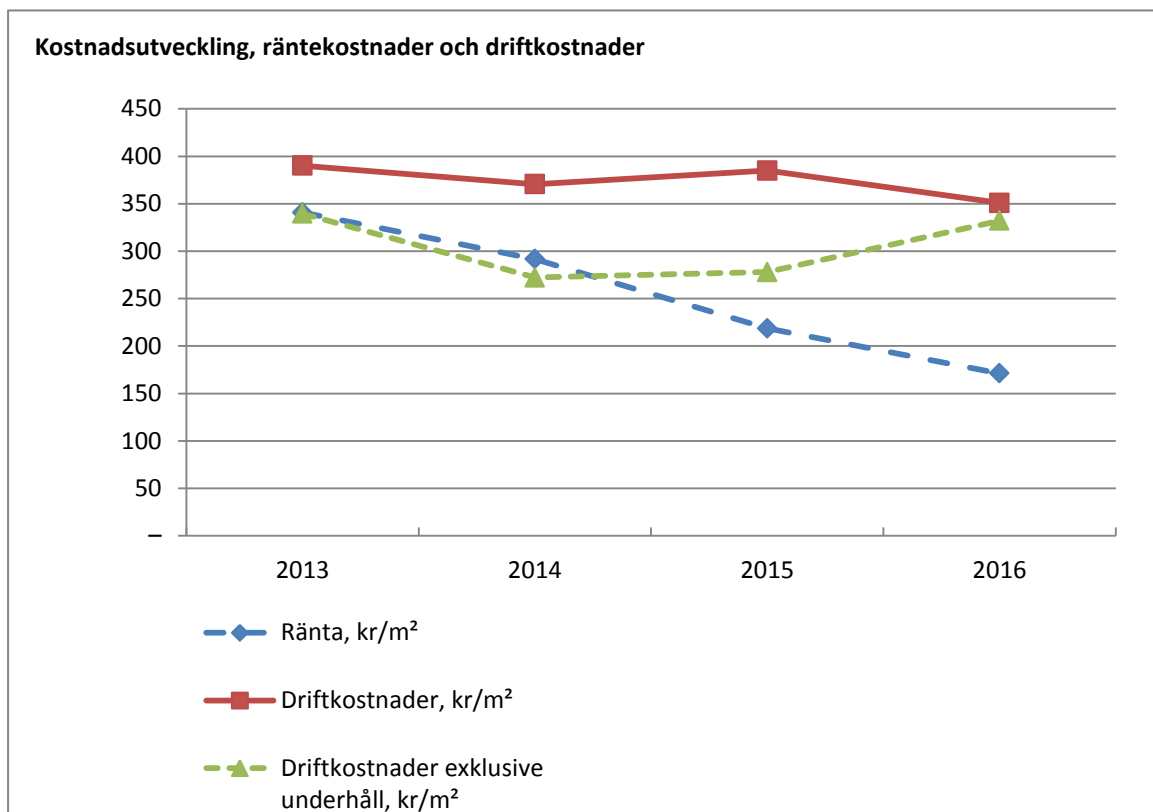
I resultatet ingår avskrivningar med 601 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 801 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Baserat på kontraktdatum har under året 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	4 023	4 022	4 022	3 950
Resultat efter finansiella poster	1 201	877	745	263
Årets resultat	1 201	877	745	263
Resultat exklusive avskrivningar	1 801	1 444	1 313	1 062
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 001	944	913	787
Avsättning till underhållsfond kr/m²	236	148	118	81
Balansomslutning	36 255	36 339	36 438	36 884
Kassaflöde, indirekt metod	-284	169	126	179
Soliditet	21%	18%	15%	13%
Likviditet	159%	177%	180%	155%
Avgifts- och hyresbortfall	–	0,02%	0,01%	0,04%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	1 083	1 083	1 083	1 062
Bränsletillägg, kr/m²	74	74	74	74
Driftkostnader, kr/m²	351	385	371	390
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	332	278	272	340
Ränta, kr/m²	171	218	292	341
Underhållsfond, kr/m²	1 181	845	745	666
Lån, kr/m²	8 228	8 642	8 967	9 250
Skuldkvot	6,77	7,12	7,39	7,76

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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	–	–	1 693 996	2 858 713	934 252	876 517
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				400 000	- 400 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					876 517	- 876 517
Reservering underhållsfond				800 000	- 800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 63 340	63 340	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		–	–			
Överföring från uppskrivningsfonden	–				–	
Årets resultat						1 200 556
Vid årets slut	–	–	1 693 996	3 995 373	674 109	1 200 556

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 410 769
Årets resultat före fondförändring	1 200 556
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	63 340
Summa överskott	<u>1 874 665</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>500 000</u>
Att balansera i ny räkning	1 374 665

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	4 022 931	4 022 124
Övriga rörelseintäkter	3	86 904	82 893
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 109 835	4 105 018
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 187 027	-1 302 265
Övriga externa kostnader	5	- 511 977	- 595 075
Personalkostnader	6	- 48 525	- 34 757
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 600 563	- 567 695
Summa rörelsekostnader		-2 348 092	-2 499 791
Rörelseresultat		1 761 743	1 605 226
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	9 384	460
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	8 948	10 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 579 519	- 739 386
Summa finansiella poster		- 561 187	- 728 709
Resultat efter finansiella poster		1 200 556	876 517
Årets resultat		1 200 556	876 517

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	33 348 482	33 121 408
Inventarier, verktyg och installationer	12	29 580	35 496
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	13	–	199 313
Summa materiella anläggningstillgångar		33 378 062	33 356 217
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	14	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		33 480 062	33 458 217
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	15	–	9 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	55 812	67 536
Summa kortfristiga fordringar		55 812	77 058
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	17	–	2 200 000
Summa kortfristiga placeringar		–	2 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	2 719 245	604 163
Summa kassa och bank		2 719 245	604 163
Summa omsättningstillgångar		2 775 057	2 881 221
SUMMA TILLGÅNGAR		36 255 119	36 339 438

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 693 996	1 693 996
Underhållsfond		3 995 373	2 858 713
Summa bundet eget kapital		5 689 369	4 552 709
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		674 109	934 252
Årets resultat		1 200 556	876 517
Summa fritt eget kapital		1 874 665	1 810 769
Summa eget kapital		7 564 034	6 363 479
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	26 943 666	28 343 665
Summa långfristiga skulder		26 943 666	28 343 665
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	900 000	900 001
Leverantörsskulder	20	102 565	96 936
Skatteskulder	21	84 680	79 459
Övriga skulder	22	139 543	143 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	520 630	412 848
Summa kortfristiga skulder		1 747 418	1 632 295
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 255 119	36 339 438

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	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	80
Markanläggningar	Linjär	25
Installationer	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	3 664 899	3 664 899
Hyror, p-platser	106 800	106 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	–	- 807
Bränsleavgifter, bostäder	251 232	251 232
	<u>4 022 931</u>	<u>4 022 124</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	81 600	81 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	34	33
Inkassointäkter	900	1 260
Försäkringsersättningar	4 370	–
	<u>86 904</u>	<u>82 893</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	202 015	97 462
Underhåll	63 340	361 821
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	86 224	84 524
Försäkringspremier	12 214	11 632
Övriga försäkringskostnader	13 600	13 600
Kabel- och digital-TV	64 048	64 048
Återbäring från Riksbyggen	- 6 300	- 6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	7 329	10 281
Städning gemensamma utrymmen	56 906	55 455
Bevakningskostnader	6 756	6 495
Snö- och halkbekämpning	73 621	68 921
IT-kostnader (flyttats från övriga externa kostnader)	62 400	–
Förbrukningsmateriel (utemöbler mm)	24 280	–
Vatten	142 113	137 642
El	72 038	68 695
Uppvärmning	216 448	251 093
Sophantering och återvinning	89 995	76 796
	<u>1 187 027</u>	<u>1 302 265</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	–	331
Arvode för teknisk förvaltning (Energiretur)	96 724	101 774
Förvaltningsarvode	376 424	372 000
IT-kostnader (flyttats till driftskostnader)	–	63 704
Juridiska kostnader	1 125	2 025
Styrelsearvode	5 801	5 883
Arvode, yrkesrevisorer	13 075	12 819
Möteskostnader	279	522
Representation	–	1 590
Kontorsmateriel	5 446	–
Medlems- och föreningsavgifter	5 712	5 712
Köpta tjänster	3 650	–
Konsultarvoden	3 700	12 100
Bankkostnader	40	–
Övriga externa kostnader (bygglov)	–	16 616
	<u>511 977</u>	<u>595 075</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	13 500	5 500
Sammanträdesarvoden	20 925	19 641
Arvode till valberedningen	2 000	1 000
Övriga kostnadsersättningar	–	600
Föreningsvald revisor	1 000	500
Summa	<u>37 425</u>	<u>27 241</u>
Sociala kostnader	11 100	7 516
	<u>48 525</u>	<u>34 757</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	561 779	561 779
Markanläggningar	32 868	–
Installationer	5 916	5 916
	<u>600 563</u>	<u>567 695</u>

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	9 384	460
	<u>9 384</u>	<u>460</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	8 805	10 012
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	140	179
Övriga ränteintäkter	3	26
	<u>8 948</u>	<u>10 217</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	579 519	739 386
	<u>579 519</u>	<u>739 386</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 200 556 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 463 895 kr.

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	40 576 400	40 576 400
Mark	1 100 000	1 100 000
Markanläggning	54 300	54 300
Markinventarier	8 448	8 448
	<u>41 739 148</u>	<u>41 739 148</u>

Årets anskaffningar

Markanläggning	821 721	–
	<u>821 721</u>	<u>–</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>42 560 869</u>	<u>41 739 148</u>
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 554 992	-7 993 213
Markanläggningar	- 54 300	- 54 300
Markinventarier	- 8 448	- 8 448
	<u>-8 617 740</u>	<u>-8 055 961</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 561 779	- 561 779
--	-----------	-----------

Årets avskrivning markanläggningar

	- 32 868	–
--	----------	---

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-9 212 387</u>	<u>-8 617 740</u>
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	<u>–</u>	<u>–</u>
--	----------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>33 348 482</u>	<u>33 121 408</u>
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	31 459 629	32 021 408
Mark	1 100 000	1 100 000
Markanläggningar	788 853	–

Taxeringsvärden

bostäder	44 400 000	37 200 000
lokaler	–	–
Totalt taxeringsvärde	<u>44 400 000</u>	<u>37 200 000</u>
varav byggnader	31 000 000	28 000 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	59 160	59 160
	59 160	59 160
Årets anskaffningar	–	–
Utrangeringar	–	–
Summa anskaffningsvärden	59 160	59 160
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 23 664	- 17 748
	- 23 664	- 17 748
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar	–	–
Årets avskrivningar		
Installationer	- 5 916	- 5 916
	- 5 916	- 5 916
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 29 580	- 23 664
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 580	35 496
Varav		
Installationer	29 580	35 496

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader	–	199 313
	–	199 313

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	102 000	102 000
	102 000	102 000

Not 15 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	–	9 522
	–	9 522

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	750
Förutbetalda försäkringspremier	30 211	25 814
Förutbetald renhållning	8 280	8 280
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 185	16 012
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	15 600
Övriga periodiserade kostnader	1 136	1 080
	55 812	67 536

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	2 200 000
	–	2 200 000

Not 18 Kassa och bank

Bankmedel	2 006 985	–
Förvaltningskonto i Swedbank	712 260	604 163
	2 719 245	604 163

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	27 843 666	29 243 666
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 900 000	- 900 001
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	26 943 666	28 343 665

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,00%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatt lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,35%	3 mån		10 766 334	225 000	10 541 334
STADSHYPOTEK AB	1,01%	2018-03-30	6 540 304		200 000	6 340 304
STADSHYPOTEK AB	2,29%	2017-04-30	10 962 028			10 962 028
STADSHYPOTEK AB	2,90%	2016-09-30	11 941 334		1 175 000	
			29 443 666	10 766 334	1 600 000	27 843 666

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 600 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 23 343 666 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	214 036	96 936
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 111 471	–
	102 565	96 936

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	84 680	79 459
	84 680	79 459

Not 22 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	92 187	95 935
Avräkning hyror och avgifter	300	–
Avräkning lån	47 056	–
Clearing	–	47 115
	<u>139 543</u>	<u>143 050</u>

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	37 136	19 829
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	96 757	57 966
Upplupna elkostnader	8 072	6 706
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 989	10 271
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>323 676</u>	<u>318 076</u>
	520 630	412 848

Ställda säkerheter*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	40 864 200	40 864 200
Andra ställda säkerheter	–	–
Summa ställda panter	<u>40 864 200</u>	<u>40 864 200</u>

Umeå 2016-03-21

 Jan Åsander

 Martina Sandström

 Ingemar Näsholm

 Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

 Nicklas Hermansson, KPMG AB
 Auktoriserad revisor

 Joel Lindegren
 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 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 UMEÅHUS NR 33

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF UMEÅHUS NR 33 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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