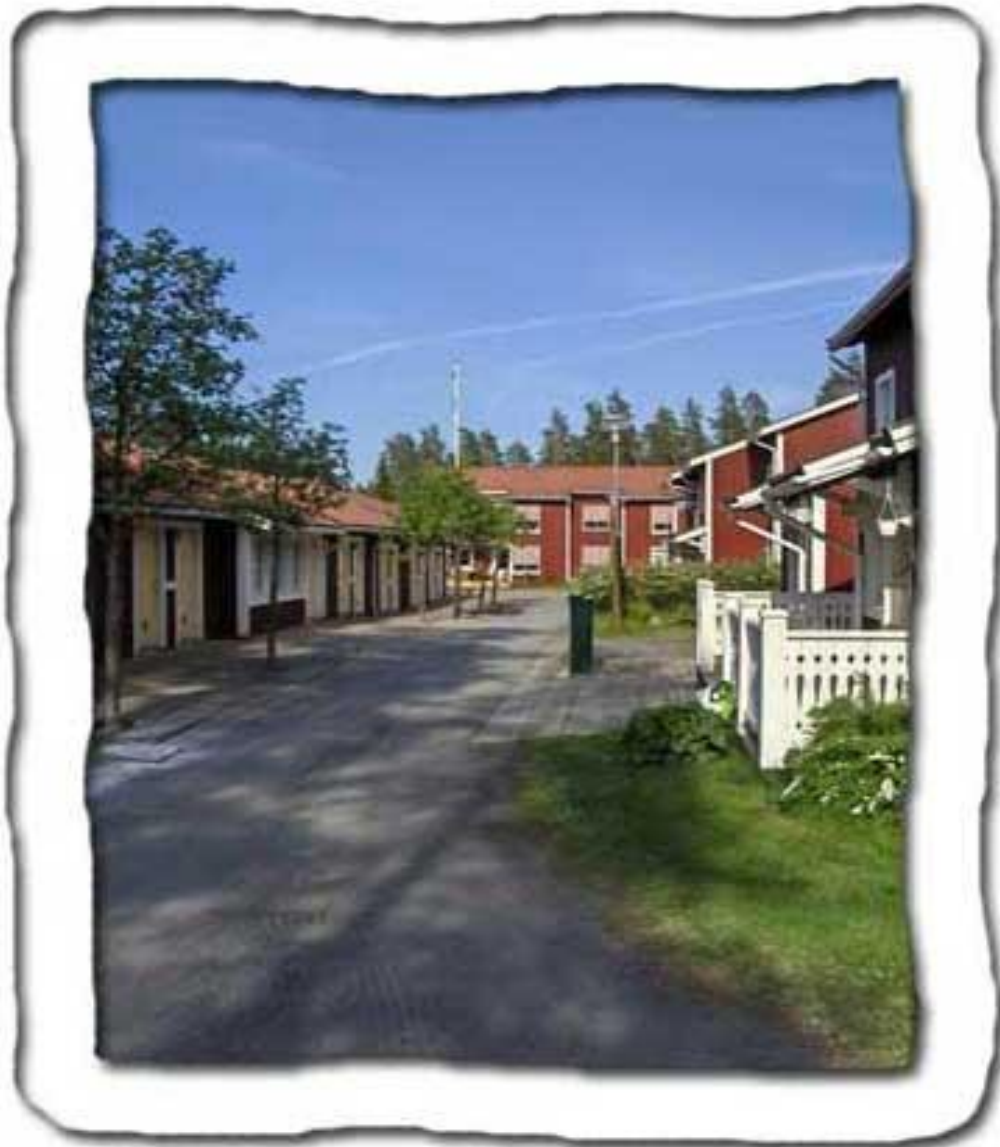

Årsredovisning

RBF RÖBÄCKSHUS NR 1
1/1 2012 - 31/12 2012
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 innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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

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

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tisdag den 23 april 2013 kl 19.00
Linnéaskolans matsal, Sönkmyrvägen, Röbbäck

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмоsekreterare.
- 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 föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Revisionsberättelse	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

*Styrelsen för RBF RÖBÄCKSHUS NR 1 får
härmed avge årsredovisning för räkens-
skapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.*

Ordförande har ordet...

Det ser ut som om snörika vintrar börjar bli en följetong och därmed höga kostnader för snöröjningen. Vår herre brukar ju hjälpa till men denna vår verkar värmen långt borta. Solen ger dock ibland hopp om värme och våra fåglarna kvittrar.

Styrelsen har haft och har en del projekt på gång. Det uppskjutna bytet av garage- och soprumsportar är nu på gång. Vi hoppas kunna påbörja arbetet efter semesterperioden. Genomgång av taken är utfört och tack och lov har inga större åtgärder behövts.

Tvättstugan på Grå plusset skall renoveras i vår/sommar. En genomgång och statusbedömning av maskinparken i tvättstugorna är gjord under vintern vilket visar att vi har bra maskiner.

I vinter har vi uppgraderat hårdvaran i alla våra noder. Vi stod inför ett beslut att byta ut gammal hårdvara som är dyr och blir oanvändbar då man byter ut eller köper nya switchar. Styrelsen valde att byta till nya moderna switchar ur ekonomisk och driftsynpunkt för oss boende på längre sikt.

Vi är fortfarande en efterfrågad förening på bostadsmarknaden och vi får hoppas att detta består.

Hjärtligt tack alla trogna medhjälpare i och utanför styrelsen, Riksbyggen och boende. Önskar Er alla en varm och solig vår och sommar.

Ulla-Britt Nordström
ordförande

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Ulla-Britt Nordström	Ordförande	Stämman	2013
Thomas Johansson	Vice ordförande	Stämman	2014
Sven-Erik Hilberer	Sekreterare	Stämman	2014
Karita Gottfridsson	Ledamot	Stämman	2014
Mattias Sjödin	Ledamot	Stämman	2013
Jennifer Forssell	Ledamot Riksbyggen	Stämman	
Styrelsesuppleanter			
Gun-Gerd Viktorsson		Stämman	2013
Kalle Bogmer		Stämman	2013
Mona Larsson		Stämman	2014
Per Nordin		Stämman	2013
Örjan Eskilsson		Stämman	2013
Anders Johansson	Suppleant Riksbyggen	Stämman	
Ordinarie revisorer			
Malin Eliasson	Revisor	Stämman	
KPMG AB	e-godkänd revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Kent Wikström (flyttat)		Stämman	
Valberedning			
Kent Wikström (flyttat)	Sammanställande	Stämman	
Henrik Liedgren		Stämman	
Linda Arvidsson		Stämman	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röbbäck 30:64 (Rosettvägen), Umeå kommun. På fastigheten har under år 1983 uppförts 6 tvåvåningsflerfamiljshus (varav 3 med hiss), 11 envåningshus och 10 tvåvåningsparhus. Dessutom finns tre kvartershus, förråds- och garagebyggnader med fritidslokaler, förråd, tvättstugor, matkällare, 54 bilplatser i kallgarage och 54 öppna bilplatser med motorvärmare. Fastighetens adresser är Rosettvägen 1-137 (udda nr), 904 41 RÖBÄCK.

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
<u>4 rum och kök</u>	<u>25</u>	<u>2 762,5</u>	<u>2 462,5</u>
Summa	84	6 742,0	6 583,0

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Västerbotten.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 359 tkr och planerat underhåll för 178 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 11 251 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 125 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 850 tkr. Behållningen i underhållsfonden uppgår per bokslutsdagen till 3 383 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte låssystem	2009	248 tkr
Uppgradering Kabel-TV	2009	226 tkr
Byte ventilationsaggregat	2006	Samtliga lägenheter, 1912 tkr.
Uppgradering IT-nät	2006	199 tkr
Konvertering från direktverkande el till vattenburen fjärrvärme	1999	Tot. kostnad 5,35 milj, finansierat med 2,05 milj bidrag, resterande 3,3 milj egna medel

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte garageportar	2013	
Uppgradering IT-nät	2013	
Fönster	2014	

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

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 april 2012. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

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

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Resultat efter fondförändringar	- 36	- 12	- 17	31	66
Soliditet %	13%	11%	10%	9%	9%
Likviditet %	364%	329%	289%	265%	255%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	701	694	680	680	673
Driftskostnad, kr / kvm	288	311	309	293	272
Ränta, kr / kvm	159	192	200	204	250
Underhållsfond, kr / kvm	433	402	318	280	265
Lån, kr / kvm	4 230	4 979	5 065	5 139	5 218

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna och hyrorna för bostäder och lokaler senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om att höja årsavgifter och hyror för bostäder och lokaler med 1 % from 1 januari 2013. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 701 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st).

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

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	149 387
Årets resultat före fondförändring	636 989
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-850 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	177 500
Summa överskott	<u>113 876</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	113 876

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 175 808	5 128 536
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 8 464	- 7 064
Övriga förvaltningsintäkter	3	241 461	131 435
		<u>5 408 805</u>	<u>5 252 907</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 358 853	- 278 985
Planerat underhåll	5	- 177 500	- 108 309
Fastighetsavgift/skatt		- 125 470	- 120 178
Driftskostnader	6	-2 248 645	-2 096 038
Övriga kostnader	7	- 27 014	- 23 658
Personalkostnader	8	- 90 315	- 91 867
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 659 990	- 801 090
		<u>-3 687 787</u>	<u>-3 520 125</u>
Rörelseresultat		1 721 018	1 732 782
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		4 200	4 200
Ränteintäkter och liknande poster	10	151 730	113 938
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 239 959	-1 296 655
		<u>-1 084 029</u>	<u>-1 178 517</u>
Årets resultat		636 989	554 265
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 850 000	- 675 000
Ianspråktagande av underhållsfond		177 500	108 309
Förändring av underhållsfond		<u>- 672 500</u>	<u>- 566 691</u>
Resultat efter fondförändring		- 35 511	- 12 426

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	32 490 656	33 090 466
Inventarier, verktyg och installationer	13	120 360	180 540
		<u>32 611 016</u>	<u>33 271 006</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		32 653 016	33 313 006
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		294	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	86 303	108 361
		<u>86 597</u>	<u>108 361</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	5 900 000	5 100 000
Kassa och bank			
Handkassa		4 677	2 455
Avräkning med Swedbank		651 889	630 250
		<u>656 566</u>	<u>632 705</u>
Summa omsättningstillgångar		6 643 163	5 841 066
SUMMA TILLGÅNGAR		39 296 179	39 154 072

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 521 792	1 521 792
Upplåtelseavgifter		2 500	2 500
Underhållsfond		3 383 246	2 710 746
		<u>4 907 538</u>	<u>4 235 038</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		149 387	161 813
Årets resultat		636 989	554 265
Avsättning till underhållsfond		- 850 000	- 675 000
Ianspråktagande av underhållsfond		177 500	108 309
		<u>113 876</u>	<u>149 387</u>
Summa eget kapital		5 021 414	4 384 425
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	32 451 647	32 991 557
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		578 000	578 000
Leverantörsskulder		219 320	197 031
Skatteskulder		125 470	120 040
Medlemmarnas reparationsfond		38 512	44 245
Övriga kortfristiga skulder	18	229 782	238 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	632 034	600 412
		<u>1 823 118</u>	<u>1 778 090</u>
Summa skulder		34 274 765	34 769 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 296 179	39 154 072
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		38 044 000	38 044 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 27,5 Mkr.

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

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 **2011-12-31**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 724 025	4 677 253
Hyror, bostäder	156 362	154 814
Hyror, lokaler	10 301	10 199
Hyror, garage	207 360	207 360
Hyror, p-platser	77 760	77 760
Hyror, övriga	0	1 150
	<u>5 175 808</u>	<u>5 128 536</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 024	- 640
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 440	- 6 424
	<u>- 8 464</u>	<u>- 7 064</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

IT-avgifter	131 040	131 040
Fakturerade kostnader	8 500	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 28	- 85
Inkassointäkter	160	480
Försäkringsersättningar	101 789	0
	<u>241 461</u>	<u>131 435</u>

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	7 492	10 554
Material markytor	17 218	2 803
Bostäder	10 503	25 472
Vattenskador	215 500	39 704
Bostäder	0	802
Tvättstugor	9 673	11 357
Vatten/Avlopp	169	78 319
Värme	0	1 240
Ventilation	30 631	32 649
Elinstallationer	1 519	5 705
Hissar	0	1 119
Övriga installationer	0	713
Övriga installationer	5 013	0
Huskropp	1 353	37 534
Gårdar och grönanläggningar	22 375	5 528
Garage och parkeringsplatser	7 637	4 158
Övrigt	29 770	21 328
	<u>358 853</u>	<u>278 985</u>

Not 5 Planerat underhåll

VA/Sanitet	27 225	45 300
Värme	0	14 484
Ventilation	25 000	24 000
Hissar	51 423	9 224
Huskroppar	49 438	0
Gårdar och grönanläggningar	8 823	6 000
Övrigt	15 591	9 301
	<u>177 500</u>	<u>108 309</u>

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	52 991	52 103
Arvode förvaltning	435 676	426 472
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 400	- 11 200
Kabel-TV	129 072	123 065
IT-kostnader	56 970	62 105
Juridiska kostnader	400	440
Styrelsearvode	8 438	0
Revisionsarvode, externt	14 311	14 311
Möteskostnader	420	420
Städ	12 517	10 905
Bevakningskostnader	5 607	7 243
Snöröjning	184 594	117 900
Förbrukningsmateriel	348	8 323
Vatten	207 350	184 118
El	285 693	298 299
Uppvärmning	759 860	692 465
Sophantering	102 798	109 069
	<u>2 248 645</u>	<u>2 096 038</u>

Not 7 Övriga kostnader

Fritidsmedel	6 543	5 111
Representation	1 757	5 133
Kontorsmateriel	4 832	460
Telefon och porto	900	1 200
Konstaterade förluster hyror/avgifter	12	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 888	6 888
Bankkostnader	540	430
Övriga externa kostnader	5 542	4 436
	<u>27 014</u>	<u>23 658</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	58 000	67 000
Arvode vicevärd	11 985	2 985
Föreningsvald revisor	995	995
Utbildning, förtroendevalda	1 750	1 250
Summa	<u>72 730</u>	<u>72 230</u>
Sociala kostnader	17 585	19 637
	<u>90 315</u>	<u>91 867</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	434 560	575 660
Standardförbättringar	165 250	165 250
Inventarier, verktyg och installationer	1 340	1 340
Installationer	58 840	58 840
	<u>659 990</u>	<u>801 090</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	281	238
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	151 438	113 484
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	11	78
Övriga ränteintäkter	0	138
	<u>151 730</u>	<u>113 938</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 239 916	1 295 905
Övriga räntekostnader	43	0
Övriga finansiella kostnader	0	750
	<u>1 239 959</u>	<u>1 296 655</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	38 407 920	38 407 920
Standardförbättringar	3 305 000	3 305 000
Summa anskaffningsvärden	41 712 920	41 712 920
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 639 454	-6 063 794
Standardförbättringar	-1 983 000	-1 817 750
	<u>-8 622 454</u>	<u>-7 881 544</u>
Årets avskrivning byggnader	- 434 560	- 575 660
Årets avskrivning standardförbättringar	- 165 250	- 165 250
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 222 264</u>	<u>-8 622 454</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 490 656	33 090 466
Varav		
Byggnader	31 333 906	31 768 466
Standardförbättringar	1 156 750	1 322 000
Taxeringsvärden		
bostäder, byggnader	41 000 000	41 000 000
bostäder, mark	11 400 000	11 400 000
lokaler, byggnader	810 000	810 000
lokaler, mark	271 000	271 000
Totalt taxeringsvärde	<u>53 481 000</u>	<u>53 481 000</u>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	129 117	129 117
Installationer	1 194 232	1 194 232
Summa anskaffningsvärden	1 323 349	1 323 349
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 125 097	- 123 757
Installationer	-1 017 712	- 958 872
	-1 142 809	-1 082 629
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 1 340	- 1 340
Installationer	- 58 840	- 58 840
	- 60 180	- 60 180
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 202 989	-1 142 809
Restvärde enligt plan vid årets slut	120 360	180 540
Varav		
Inventarier och verktyg	2 680	4 020
Installationer	117 680	176 520

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftskostnader	0	781
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 388	32 268
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18 900	18 900
Periodiserade kostnader månadsrapporter	5 883	5 607
Upplupna ränteintäkter	11 633	31 938
Förutbetalda försäkringspremier	17 499	18 867
	86 303	108 361

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 900 000	5 100 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	300 000	2,25	2013-01-02
90 dagar	5 600 000	2,45	2013-03-01

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	2 500	1 521 792	2 710 746	149 387
Disposition enl årsstämmobeslut			0	0
Förändring av underhållsfond				- 672 500
Avsättning till underhållsfond			850 000	
Uttag ur underhållsfond			- 177 500	
Årets resultat				636 989
Vid årets slut	2 500	1 521 792	3 383 246	113 876

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	33 029 647	33 569 557
Avgår nästa års amortering	- 578 000	- 578 000
Skuld vid årets slut	<u>32 451 647</u>	<u>32 991 557</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,72%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	4,45%	2013-04-30	8 785 977	165 000	8 620 977
STADSHYPOTEK	3,69%	2014-12-01	8 888 302	190 660	8 697 642
SWEDBANK HYPOTEK	3,09%	2015-09-25	4 937 393	69 200	4 868 193
SWEDBANK HYPOTEK	3,39%	2016-09-26	10 957 885	115 050	10 842 835
			33 569 557	539 910	33 029 647

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 578 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 578 000 kr årligen.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning LÅN	229 782	238 362
	<u>229 782</u>	<u>238 362</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	6 101	6 942
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	45 361	30 629
Upplupna elkostnader	37 094	30 942
Upplupna värmekostnader	101 456	78 798
Upplupna kostnader för renhållning	0	619
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 515	42 147
Förutbetalda hyror och avgifter	391 507	410 335
	<u>632 034</u>	<u>600 412</u>

Röbäck 2013-03-26

Ulla-Britt Nordström

Thomas Johansson

Sven-Erik Hilberer

Karita Gottfridsson

Mattias Sjödin

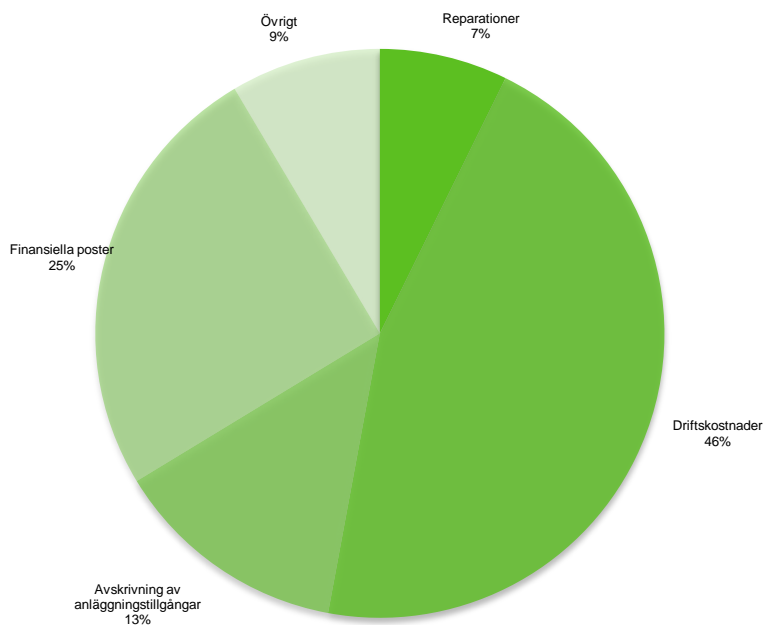
Jennifer Forssell

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Helen Sundström Hetta
e-godkänd revisor, KPMG AB

Malin Eliasson
Revisor

Nyckeltal



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

6742

6742

Kr / kvm

Kr / kvm

	2012	2011
Fastighetsförsäkring	8	8
Arvode förvaltning	65	63
Kabel-TV	19	18
IT-kostnader	8	9
Styrelsearvode	1	0
Revisionsarvode, externt	2	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Städ	2	2
Bevakningskostnader	1	1
Snöröjning	27	17
Vatten	31	27
El	42	44
Uppvärmning	113	103
Sophantering	15	16
Summa driftskostnader	334	311

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Umeå 2013-

KPMG AB

Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor

Malin Eliasson
Föreningens revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt 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 bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

