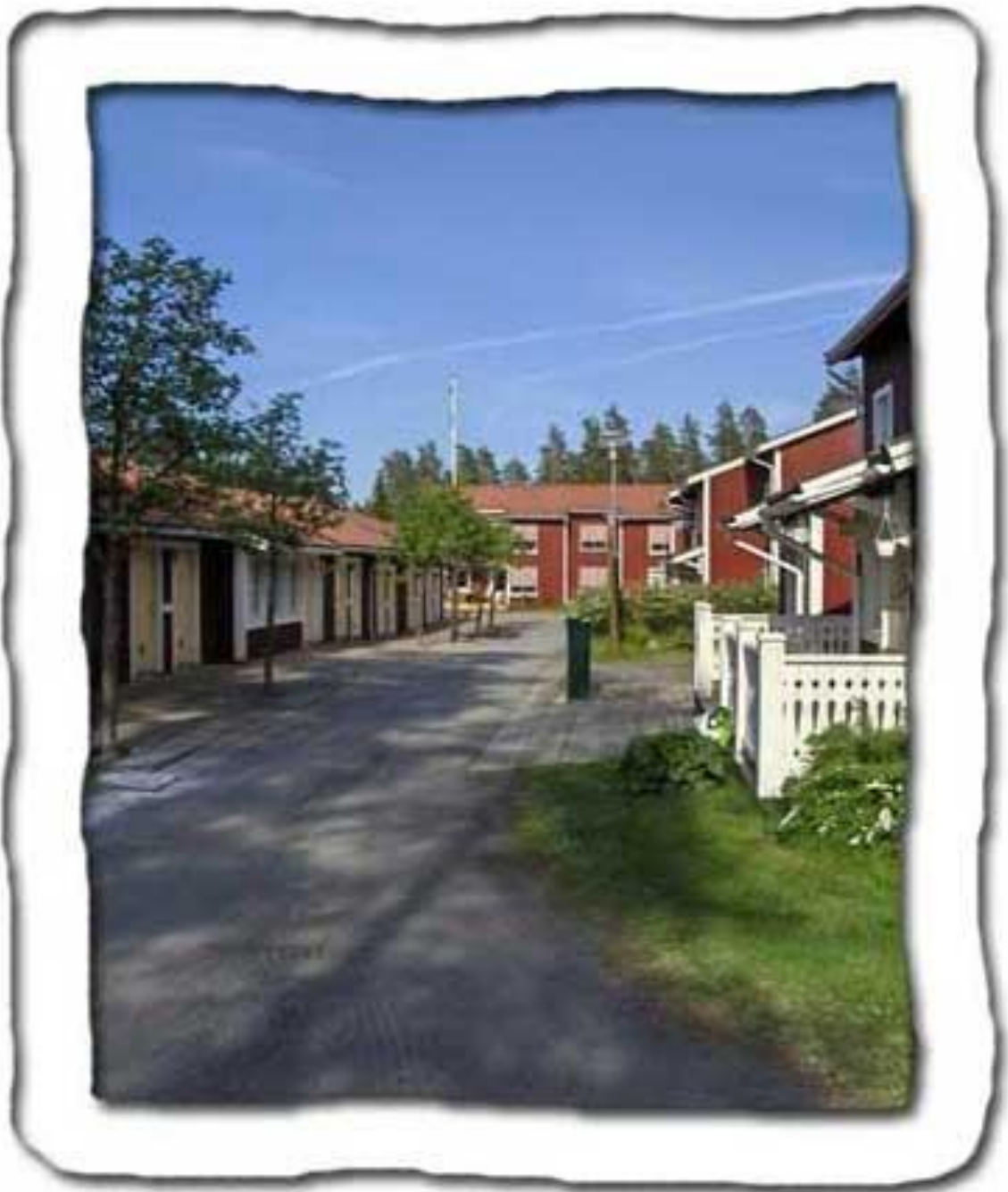


---

# Årsredovisning

**RBF RÖBÄCKSHUS NR 1**  
**1/1 2015 - 31/12 2015**  
**Org nr 716415-2238**



# 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 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- Proposition 1: Styrelsens förslag att köpa och sälja erbjuden lägenhet
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

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

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF RÖBÄCKSHUS NR 1  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

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

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.

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

### **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	54 545 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	54 545 000 kr

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

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
Bredband 2	Internet
Canal Digital	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-04-27 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	2016
Thomas Johansson	Vice ordförande	Stämman	2016
Lars Jonasson (entledigad)	Sekreterare	Stämman	2016
Mattias Sjödin	Ledamot	Stämman	2017
Karita Gottfridsson	Ledamot	Stämman	2016
Jennifer Forssell	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Christina Nilsson		Stämman	2016
Henrik Jonsson		Stämman	2016
Inga Lindfors		Stämman	2016
Iris Luspa		Stämman	2016
Karin Johansson		Stämman	2017
Svante Johansson (ersatt Lars Jonasson)		Stämman	2016
Viveka Lundin		Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer**

**Ordinarie revisorer**

Mattias Rosdahl	Revisor	Stämman	2016
Nicklas Hermansson, KPMG	Auktoriserad Revisor	Stämman	2016

**Revisorssuppleanter**

Ted Bäckman		Stämman	2016
-------------	--	---------	------

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 755 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 306 tkr och planerat underhåll för 1 153 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast 2014-10-07 och visar på ett underhållsbehov på 19 519 tkr för de närmaste 10 åren. Genomgång av underhållsplanen är gjord 2016-02-11 men vid bokslutet ej uppdaterad. Den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen är 1 684 tkr och 1 876 tkr per år för 10 respektive 30 års sikt. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 200 tkr. Behållningen i underhållsfonden uppgår per 2015-12-31 till 3 690 tkr. Planerad avsättning till underhåll för 2016 är 1 600 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Hiss	9
Byte kök i hyreslägenheter	74
Ventilation	29
Tvättstugeutrustning	14
Stolp och fasadbelysning (LED)	436
Målningsarbete och vindskydd	148
Balkongtak och fasad	359
Markytor	56
Byte golvbrunn	16
Övriga utgifter	12
	<b>1 153</b>

**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 ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 650 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 972 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

### **Nya stadgar**

Efter beslut vid ordinarie föreningsstämma 2015-04-27 samt en extra föreningsstämma 2015-05-30 har föreningen antagit nya stadgar. Stadgeändringen är registrerad av Bolagsverket 2015-11-20 och gäller från och med detta datum.

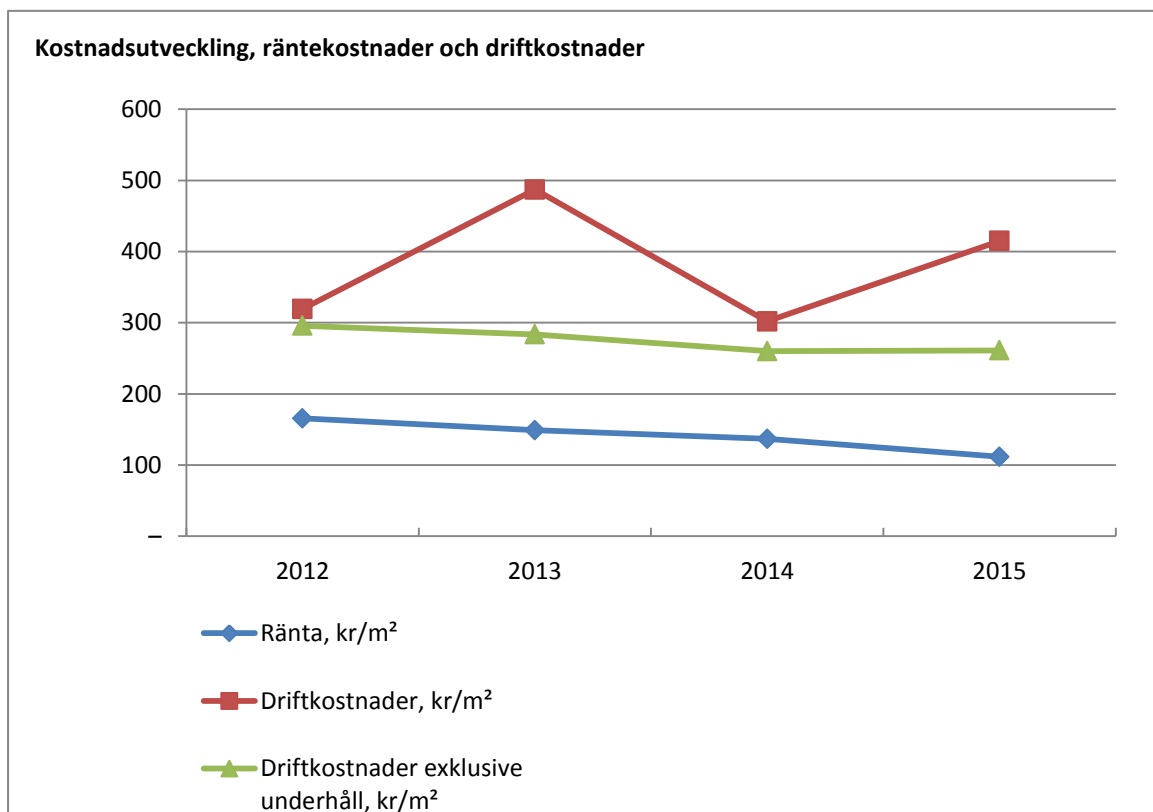
## **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7).

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



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	5 417	5 317	5 217	5 167
Resultat efter finansiella poster	321	929	- 563	637
Resultat före avskrivningar	972	1 620	101	1 297
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 228	570	- 849	447
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	160	140	127	113
Balansomslutning	38 710	38 505	38 282	39 296
Soliditet	15%	14%	12%	13%
Likviditet	338%	398%	323%	364%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	754	739	725	718
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	415	302	487	319
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	261	260	284	296
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	112	137	149	165
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	492	473	374	451
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 181	4 257	4 334	4 405

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

# Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	219 335
Årets resultat före fondförändring	321 199
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 153 254</u>
Summa överskott	493 787

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>250 000</u>
--------------------------------------	----------------

Att balansera i ny räkning	243 787
----------------------------	---------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 416 866	5 317 478
Övriga rörelseintäkter	2	168 233	131 412
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>5 585 099</b>	<b>5 448 890</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-3 111 059	-2 262 605
Övriga externa kostnader	4	- 606 335	- 545 058
Personalkostnader	5	- 93 570	- 83 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 650 458	- 690 705
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 461 423</b>	<b>-3 581 555</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 123 676</b>	<b>1 867 335</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	3 864	3 864
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	30 428	82 591
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 836 769	-1 024 488
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 802 477</b>	<b>- 938 033</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>321 199</b>	<b>929 302</b>
<b>Årets resultat</b>	18	<b>321 199</b>	<b>929 302</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	30 883 896	31 270 350
Inventarier, verktyg och installationer	11	178 698	129 375
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 062 595</b>	<b>31 399 725</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	126 000	42 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>126 000</b>	<b>42 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 188 595</b>	<b>31 441 725</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	5 660	150
Övriga fordringar	14	36 250	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	218 140	290 884
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>260 050</b>	<b>291 034</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	6 400 000	6 300 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	17	861 733	472 028
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>861 733</b>	<b>472 028</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 521 783</b>	<b>7 063 061</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 710 378</b>	<b>38 504 786</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	18		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 524 292	1 524 292
Fond för yttre underhåll		3 690 371	3 543 625
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 214 663</b>	<b>5 067 917</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		172 589	- 609 968
Årets resultat		321 199	929 302
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>493 787</b>	<b>319 335</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 708 450</b>	<b>5 387 252</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	30 776 505	31 341 077
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 776 505</b>	<b>31 341 077</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	570 424	576 276
Leverantörskulder	20	714 002	375 377
Skatteskulder	21	108 243	109 273
Övriga skulder	22	119 096	133 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	713 658	582 436
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 225 423</b>	<b>1 776 458</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 710 378</b>	<b>38 504 786</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		38 044 000	38 044 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>38 044 000</b>	<b>38 044 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

---

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## Skatter och avgifter

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

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

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

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	80	2063
Standardförbättringar	Linjär	20-30	
Installationer	Linjär	10-15	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31      2014-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 964 027	4 866 693
Hyror, bostäder	164 306	161 085
Hyror, lokaler	10 317	10 543
Hyror, garage	207 360	207 360
Hyror, p-platser	77 760	77 760
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 320	- 427
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 6 584	- 5 536
	<u>5 416 866</u>	<u>5 317 478</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	131 040	131 040
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	43	12
Inkassointäkter	900	360
Försäkringsersättningar	36 250	–
	<u>168 233</u>	<u>131 412</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	306 344	264 961
Underhåll	1 153 254	314 146
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	115 862	113 678
Försäkringspremier	51 578	55 494
Övriga försäkringskostnader	8 400	–
Kabel- och digital-TV	115 852	118 102
Återbäring från Riksbyggen	- 7 800	- 8 000
Bevakningskostnader	6 416	6 173
Snö- och halkbekämpning	95 829	65 457
Förbrukningsmateriel	7 877	6 871
Vatten	238 493	244 433
El	192 132	238 182
Uppvärmning	717 722	734 302
Sophantering och återvinning	109 101	108 806
	<u>3 111 059</u>	<u>2 262 605</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Fritidsmedel	16 260	6 566
Förvaltningsarvode	476 920	442 540
IT-kostnader	56 992	56 993
Juridiska kostnader	900	675
Styrelsearvode	9 375	8 438
Arvode, yrkesrevisorer	14 598	14 311
Möteskostnader	2 298	859
Representation	2 767	1 207
Kontorsmateriel	906	656
Telefon och porto	1 800	1 600
Medlems- och föreningsavgifter	6 888	6 888
Konsultarvoden	3 125	2 031
Bankkostnader	540	360
Övriga externa kostnader	12 967	1 934
	<u>606 335</u>	<u>545 058</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Fast styrelsearvode	68 900	61 000
Arvode till valberedningen	3 750	1 990
Övriga ersättningar	363	–
Föreningsvald revisor	1 250	995
Utbildning, förtroendevalda	1 250	3 500
Summa	<u>75 513</u>	<u>67 485</u>
Sociala kostnader	18 057	15 702
	<u>93 570</u>	<u>83 187</u>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	453 900	453 900
Markinventarier	168 250	162 250
Standardförbättringar	9 384	–
Inventarier och verktyg	–	1 340
Installationer	18 925	73 215
	<u>650 458</u>	<u>690 705</u>

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

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

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	281
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	29 424	82 286
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	112	24
Övriga ränteintäkter	892	–
	<u>30 428</u>	<u>82 591</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	836 293	1 024 425
Övriga räntekostnader	476	63
	<u>836 769</u>	<u>1 024 488</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	30 207 920	30 207 920
Mark	8 200 000	8 200 000
Standardförbättringar	3 305 000	3 305 000
	<u>41 712 920</u>	<u>41 712 920</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	245 080	–
	<u>245 080</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>41 958 000</u>	<u>41 712 920</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 966 820	-7 512 920
Standardförbättringar	-2 475 750	-2 313 500
	<u>-10 442 570</u>	<u>-9 826 420</u>
Årets avskrivning byggnader	- 453 900	- 453 900
Årets avskrivning standardförbättringar	- 177 634	- 162 250
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-11 074 104</u>	<u>-10 442 570</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>30 883 896</u>	<u>31 270 350</u>
Varav		
Byggnader	21 787 200	22 241 100
Mark	8 200 000	8 200 000
Standardförbättringar	896 696	829 250
Taxeringsvärden		
bostäder	53 400 000	53 400 000
lokaler	1 145 000	1 145 000
Totalt taxeringsvärde	<u>54 545 000</u>	<u>54 545 000</u>
varav byggnader	<u>42 828 000</u>	<u>42 828 000</u>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	129 117	129 117
Installationer på egen fastighet	1 337 982	1 337 982
	<u>1 467 099</u>	<u>1 467 099</u>
Årets anskaffningar		
Installationer	68 248	–
	<u>1 535 347</u>	<u>1 467 099</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 129 117	- 127 777
Installationer	-1 208 607	-1 135 392
	<u>-1 337 724</u>	<u>-1 263 169</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
	–	–
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	–	- 1 340
Installationer	- 18 925	- 73 215
	<u>- 18 925</u>	<u>- 74 555</u>
	<u>-1 356 649</u>	<u>-1 337 724</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	178 698	129 375
Installationer	178 698	129 375

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

Aktier och andelar i intresseföretag	126 000	42 000
	<u>126 000</u>	<u>42 000</u>

**Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

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

**Not 14 Övriga fordringar**

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

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	1 776	4 824
Förutbetalda försäkringspremier	20 627	18 723
Förutbetalda driftkostnader	20 408	108 003
Förutbetalt förvaltningsarvode	119 111	119 230
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 446	28 951
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	18 900	4 737
Övriga periodiserade kostnader	6 872	6 416
	<u>218 140</u>	<u>290 884</u>



**Not 16 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen		6 400 000	6 300 000
	Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
	30 dagar	400 000	0,20 2016-01-02
	90 dagar	2 200 000	0,25 2016-02-02
	90 dagar	3 800 000	0,25 2016-03-02
		<u>6 400 000</u>	<u>6 300 000</u>

**Not 17 Kassa och bank**

Handkassa	373	12
Förvaltningskonto i Swedbank	861 360	472 016
	<u>861 733</u>	<u>472 028</u>

**Not 18 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 500	1 521 792	3 543 625	- 609 968	929 302
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut			100 000	- 100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				929 302	- 929 302
Reservering underhållsfond			1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 153 254	1 153 254	
Årets resultat					321 199
Vid årets slut	2 500	1 521 792	3 690 371	172 589	321 199

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 321 198 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 274 452 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.

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	31 346 929	31 917 353
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 570 424	- 576 276
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	30 776 505	31 341 077

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,74%	2018-04-30	8 335 203		163 016	8 172 187
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,80%	2017-09-25	4 729 793		69 200	4 660 593
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,57%	2019-09-25	8 316 322		184 808	8 131 514
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,39%	2016-09-26	10 536 035		153 400	10 382 635
			<b>31 917 353</b>		<b>570 424</b>	<b>31 346 929</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 570 424 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 281 696 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 28 494 809 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 20 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	714 002	375 377
	714 002	375 377

**Not 21 Skatteskulder**

Skatteskulder	108 243	109 273
	108 243	109 273

**Not 22 Övriga skulder**

Medlemmarnas reparationsfonder	21 967	26 204
Skuld sociala avgifter och skatter	225	–
Avräkning hyror och avgifter	–	170
Avräkning lån	96 904	106 662
Clearing	–	60
	119 096	133 096

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	146 630	132 168
Upplupna elkostnader	19 119	124 249
Upplupna värmekostnader	91 831	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	8 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	456 078	317 769
	713 658	582 436

Umeå 2016-03-22

---

Ulla-Britt Nordström

---

Thomas Johansson

---

Svante Johansson  
i egenskap av styrelsesuppleant som trätt in i  
ordinarie ledamot Lars Jonassons ställe

---

Mattias Sjödin

---

Karita Gottfridsson

---

Jennifer Forssell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-

---

Mattias Rosdahl  
Revisor

---

KPMG  
Nicklas Hermansson  
Auktoriserad Revisor

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 både 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)