allabrf.se

Riksbyggen

# Årsredovisning

**RBF HOLMSUNDSHUS 1**
**1/7 2013 - 30/6 2014**
**Org nr 794000-1725**

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



allabrf.se

# Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

allabrf.se

# Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-06-30 | 2013-06-30 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 18 | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Insatser | | 86 643 | 86 643 |
| Underhållsfond | | 1 061 011 | 1 394 953 |
| | | 1 147 654 | 1 481 596 |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 112 307 | 96 713 |
| Årets resultat | | - 512 400 | - 581 282 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 240 100 | - 240 100 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 674 042 | 936 975 |
| | | 33 849 | 212 307 |
| **Summa eget kapital** | | **1 181 503** | **1 693 903** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Fastighetslån | 19 | 3 426 582 | 3 478 655 |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Fastighetslån, kortfristiga | 19 | 66 044 | 83 348 |
| Leverantörsskulder | | 36 492 | 50 157 |
| Skatteskulder | | – | 4 988 |
| Medlemmarnas reparationsfonder | | 115 852 | 115 852 |
| Övriga kortfristiga skulder | 20 | 6 547 | 6 547 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 | 326 076 | 573 603 |
| | | 551 011 | 834 495 |
| **Summa skulder** | | **3 977 593** | **4 313 150** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **5 159 096** | **6 007 053** |
| **Ställda säkerheter** | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 6 785 300 | 6 785 300 |
| **Ansvarsförbindelser** | | Inga | Inga |

# Noter med redovisnings-principer 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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpand underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagand 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 information en och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig 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 upptagit 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 det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

allabrf.se

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|---|---|---|---|
| Byggnader | Linjär | 100 | 2051 |
| Standardförbättringar | Linjär | 10-20 | 2023 |
| Markanläggningar | Linjär | 10-20 | 2021 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

| | 2014-06-30 | 2013-06-30 |
|---|---|---|
| **Not 1 Årsavgifter och hyror** | | |
| Årsavgifter, bostäder | 1 352 265 | 1 338 877 |
| Hyror, lokaler | 43 728 | 43 272 |
| Hyror, garage | 24 000 | 24 000 |
| Hyror, p-platser | 37 600 | 35 800 |
| | 1 457 593 | 1 441 949 |
| **Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall** | | |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 23 | - 800 |
| | - 23 | - 800 |
| **Not 3 Bränsleavgifter** | | |
| Bränsleavgifter, bostäder | 326 995 | 326 995 |
| Bränsleavgifter, övrigt | 12 958 | 12 958 |
| | 339 953 | 339 953 |
| **Not 4 Övriga förvaltningsintäkter** | | |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 35 | 42 |
| Inkassointäkter | – | 1 160 |
| | 35 | 1 202 |
| **Not 5 Reparationer** | | |
| Material gemensamma utrymmen | 4 868 | 939 |
| Bostäder | 400 | 863 |
| Vattenskador | 56 895 | – |
| Lokaler | 30 390 | 50 000 |
| Tvättstugor | 10 026 | 821 |
| Installationer | 599 | – |
| Vatten/Avlopp | 20 089 | 10 005 |
| Värme | – | 2 419 |
| Ventilation | 7 660 | – |
| Elinstallationer | 30 279 | – |
| Låssystem | 1 719 | 4 699 |
| Övriga installationer | 1 648 | – |
| Huskropp | 2 298 | – |
| Gårdar och grönanläggningar | 26 324 | 1 227 |
| Garage och parkeringsplatser | 2 058 | 4 300 |
| Övrigt | 15 834 | 7 358 |
| | 211 087 | 82 631 |

allabrf.se

| | 2014-06-30 | 2013-06-30 |
|---|---|---|

## Not 6 Planerat underhåll

| | | |
|---|---|---|
| Tvättstugor | – | 20 188 |
| VA/Sanitet | 59 790 | 72 764 |
| Elinstallationer | 457 161 | 625 000 |
| Huskroppar | 101 250 | 60 000 |
| Gårdar och grönanläggningar | – | 86 250 |
| Garage och parkeringsplatser | – | 1 786 |
| Övrigt | 55 841 | 70 987 |
| | 674 042 | 936 975 |

## Not 7 Driftkostnader

| | | |
|---|---|---|
| Försäkringspremier | 22 357 | 20 890 |
| Förvaltningsarvode | 328 250 | 331 170 |
| Kabel-TV | 69 150 | 66 150 |
| IT-kostnader | 71 510 | – |
| Juridiska kostnader | – | 1 450 |
| Styrelsearvode | – | 600 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 10 116 | 10 419 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 4 300 | - 5 200 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 1 795 | – |
| Städning gemensamma utrymmen | 972 | – |
| Bevakningskostnader | 11 670 | 2 738 |
| Snö- och halkbekämpning | 16 613 | 44 159 |
| Förbrukningsmateriel | 3 427 | 2 597 |
| Fordons- och maskinkostnader | 1 171 | – |
| Vatten | 100 592 | 95 349 |
| El | 164 198 | 161 466 |
| Uppvärmning | 280 808 | 323 583 |
| Sophantering och återvinning | 41 748 | 47 225 |
| | 1 120 077 | 1 102 596 |

## Not 8 Övriga kostnader

| | | |
|---|---|---|
| Representation | 1 400 | – |
| Telefon och porto | 4 750 | 4 420 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 4 200 | 4 200 |
| Övriga externa kostnader | 3 654 | 4 795 |
| | 14 004 | 13 415 |

## Not 9 Personalkostnader

| | | |
|---|---|---|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvode | 12 000 | 8 730 |
| Föreningsvald revisor | 1 600 | 1 600 |
| Summa | 13 600 | 10 330 |
| Sociala kostnader | 3 691 | 2 299 |
| | 17 291 | 12 629 |

## Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|---|---|---|
| Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning | 51 583 | 51 583 |
| Markanläggningar | 2 997 | 16 463 |
| Standardförbättringar | 67 971 | 22 768 |
| | 122 551 | 90 814 |

allabrf.se

| | 2014-06-30 | 2013-06-30 |
|---|---|---|

## Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|---|---|---|
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank | 247 | 223 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 17 396 | 34 933 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | – | 24 |
| Övriga ränteintäkter | – | 88 |
| | 17 643 | 35 268 |

## Not 12 Räntekostnader och liknande poster

| | | |
|---|---|---|
| Räntekostnader, fastighetslån | 117 953 | 110 056 |
| Övriga räntekostnader | 46 | – |
| Övriga finansiella kostnader | 822 | – |
| | 118 821 | 110 056 |

## Not 13 Byggnader och mark

| | | |
|---|---|---|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 7 067 385 | 7 067 385 |
| Mark | 1 755 817 | 1 755 817 |
| Standardförbättringar | 849 704 | 849 704 |
| Markanläggning | 299 295 | 299 295 |
| | 9 972 201 | 9 972 201 |
| Årets anskaffningar | | |
| Standardförbättringar | 452 034 | – |
| | 452 034 | – |
| Summa anskaffningsvärden | 10 424 235 | 9 972 201 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -5 116 535 | -5 064 952 |
| Standardförbättringar | - 735 865 | - 713 097 |
| Markanläggningar | - 275 316 | - 258 853 |
| Markinventarier | – | 22 768 |
| | -6 127 715 | -6 014 133 |
| Årets avskrivning byggnader | - 51 583 | - 51 583 |
| Årets avskrivning markanläggningar | - 2 997 | - 16 463 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | - 67 971 | - 22 768 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -6 250 266 | -6 104 947 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 4 196 736 | 3 867 253 |
| Varav | | |
| Byggnader | 1 899 267 | 1 950 850 |
| Standardförbättringar | 520 670 | 136 607 |
| Markanläggningar | 20 982 | 23 979 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 15 773 000 | 15 773 000 |
| lokaler | 250 000 | 250 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 16 023 000 | 16 023 000 |
| *varav byggnader* | *12 650 000* | *12 650 000* |

allabrf.se

| | 2014-06-30 | 2013-06-30 |
|---|---|---|

## Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|---|---|---|
| Aktier och andelar i koncernföretag | 1 000 | 1 000 |
| | 1 000 | 1 000 |

## Not 15 Skattefordringar

| | | |
|---|---|---|
| Skattefordringar | 17 826 | – |
| | 17 826 | – |

## Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|---|---|
| Upplupna ränteintäkter | 524 | 1 050 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 11 561 | 10 797 |
| Förutbetalda driftkostnader | 20 924 | 17 805 |
| | 33 009 | 29 652 |

## Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|---|---|---|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 500 000 | 700 000 |

| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
|---|---|---|---|
| 30 dagar | 500 000 | 1,45 | 2014-07-05 |

## Not 18 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt |
|---|---|---|---|
| | Insatser o uppl avgift | Underhålls-fond | Årets resultat |
| Vid årets början | 86 643 | 1 394 953 | 212 307 |
| Extra fondavsättning enl. stämmobeslut | | 100 000 | - 100 000 |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | | 433 942 |
| Avsättning till underhållsfond | | 240 100 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | - 674 042 | |
| Årets resultat | | | - 512 400 |
| Vid årets slut | 86 643 | 1 061 011 | 33 849 |

## Not 19 Fastighetslån

| | | |
|---|---|---|
| Fastighetslån | 3 492 626 | 3 562 003 |
| Avgår nästa års amortering | - 66 044 | - 83 348 |
| Skuld vid årets slut | 3 426 582 | 3 478 655 |

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,37%

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| STADSHYPOTEK | 2,07% | 2016-03-01 | | 1 068 912 | 69 377 | 999 535 |
| STADSHYPOTEK | 2,85% | 2017-06-01 | 1 700 000 | | | 1 700 000 |
| STADSHYPOTEK | 3,93% | 2015-10-30 | 793 091 | | | 793 091 |
| STADSHYPOTEK | 4,45% | 2014-03-01 | 1 068 912 | | 1 068 912 | |
| | | | **3 562 003** | **1 068 912** | **1 138 289** | **3 492 626** |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 66 044 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 264 176 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 3 162 406 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

allabrf.se

| | 2014-06-30 | 2013-06-30 |
|---|---|---|
| **Not 20 Övriga kortfristiga skulder** | | |
| Avräkning lån | 6 547 | 6 547 |
| | 6 547 | 6 547 |
| **Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | | |
| Upplupna drift- och underhållskostnader | 47 599 | 341 856 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 111 559 | 78 345 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 166 918 | 153 402 |
| | 326 076 | 573 603 |

Holmsund 2014-10-13

Patrik Bladh

Leif Holmberg

Göran Hjortborg

Johan Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/10 2014

Lena Engblom Eriksson, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Britta Bergström
Revisor

allabrf.se

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Holmsundshus 1, org.nr 794000-1725

## Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30

***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 2014-06-30 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 revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med 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 2014-10-28

KPMG AB

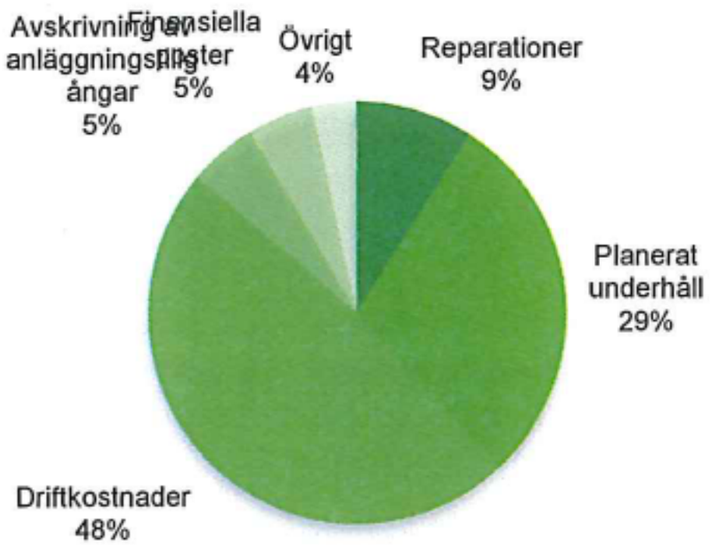
Lena Engblom Eriksson
Auktoriserad revisor

Britta Bergström
Föreningsvald revisor

Bilaga

allabrf.se

# Nyckeltal




| Nyckeltalsanalys för driftkostnader | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| **BOA (kvm):** | 2700 | 2700 |
| | **Kr / kvm** | **Kr / kvm** |
| Försäkringspremier | 8 | 8 |
| Förvaltningsarvode | 122 | 123 |
| Kabel-TV | 26 | 25 |
| IT-kostnader | 26 | 0 |
| Juridiska kostnader | 0 | 1 |
| Styrelsearvode | 0 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 4 | 4 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | -2 | -2 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 1 | 0 |
| Bevakningskostnader | 4 | 1 |
| Snö- och halkbekämpning | 6 | 16 |
| Förbrukningsmateriel | 1 | 1 |
| Vatten | 37 | 35 |
| El | 61 | 60 |
| Uppvärmning | 104 | 120 |
| Sophantering och återvinning | 15 | 17 |
| **Summa driftkostnader** | **415** | **408** |

allabrf.se

# 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 resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

**Bränsletillägg**
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

**Ekonomisk förening**
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

**Folkrörelse**
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

**Fond för inre underhåll**
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

allabrf.se

# DAGORDNING
# VID
# ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

**Tisdag den 25 november 2014 kl 18.30**
**Café Nyfiket**

a) Stämmans öppnande.

b) Fastställande av röstlängd.

c) Val av stämmoordförande.

d) Anmälan av stämmoordförandens val av stämmosekreterare.

e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.

f) Val av rösträknare.

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.

i) Framläggande av revisorernas berättelse.

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

k) Beslut om resultatdisposition.

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
1. Stadgeändring

t) Stämmans avslutande

**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.

**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.

allabrf.se

# RBF HOLMSUNDSHUS 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF HOLMSUNDSHUS 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**

Riksbyggen
*Rum för hela livet*

allabrf.se

# Innehållsförteckning


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

allabrf.se

# Förvaltnings-berättelse

*Styrelsen för RBF HOLMSUNDSHUS 1*
*får härmed avge årsredovisning för*
*räkenskapsåret*
*2013-07-01 - 2014-06-30*

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| | | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämman |
|---|---|---|---|
| ***Ordinarie ledamöter*** | | | |
| Patrik Bladh | Ordförande | Stämman | 2014 |
| Leif Holmberg | Vice ordförande | Stämman | 2014 |
| Göran Hjortborg | Ledamot | Stämman | 2015 |
| Johan Bergström | Ledamot | Riksbyggen | |
| ***Styrelsesuppleanter*** | | | |
| Leif Jonsson | | Stämman | 2014 |
| Åza Sandström | | Stämman | 2015 |
| Ulf Nygård | | Riksbyggen | |

I tur att avgå är ledamöterna Patrik Bladh och Leif Holmberg samt suppleanten Leif Jonsson.

| | | |
|---|---|---|
| ***Ordinarie revisorer*** | | |
| Britta Bergström | Revisor | Stämman |
| Lena Engblom Eriksson | Godkänd Revisor | Stämman |
| ***Revisorssuppleanter*** | | |
| Ulla-Britt Holmberg | | Stämman |
| ***Valberedning*** | | |
| Jessica Holmberg | Valberedning | Stämman |

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Linnean 7 i Holmsund, Umeå kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 50 lägenheter och 7 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adress är Centralgatan 17 A-F.

Lägenhetsfördelning:

| 1 r kokvr | 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|---|---|---|---|---|
| 6 | 7 | 24 | 10 | 3 |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---|---|---|
| 7 | 8 | 22 |

| | |
|---|---|
| Total bostadsarea: | 2 700 m² |
| Total lokalarea: | 508 m² |

| | |
|---|---|
| Årets taxeringsvärde | 16 023 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 16 023 000 kr |

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

# 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 211 tkr och planerat underhåll för 674 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

**Underhållsplan**

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3055 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 95 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 75 kr/m².

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Elrot | 2013 | |
| Fönsterbyte | 2009 | |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Takrenovering | 2015 | |

Styrelsen beräknar att kostnaderna för ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av underhållsfonden.

# 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 25 november 2013. Styrelsen har hållit 4 protokollförda sammanträden.
Antal medlemmar: 50 (2014-06-30)

allabrf.se

**Ekonomi**

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnad för avskrivningar och reparationer samt lägre ränteintäkter.

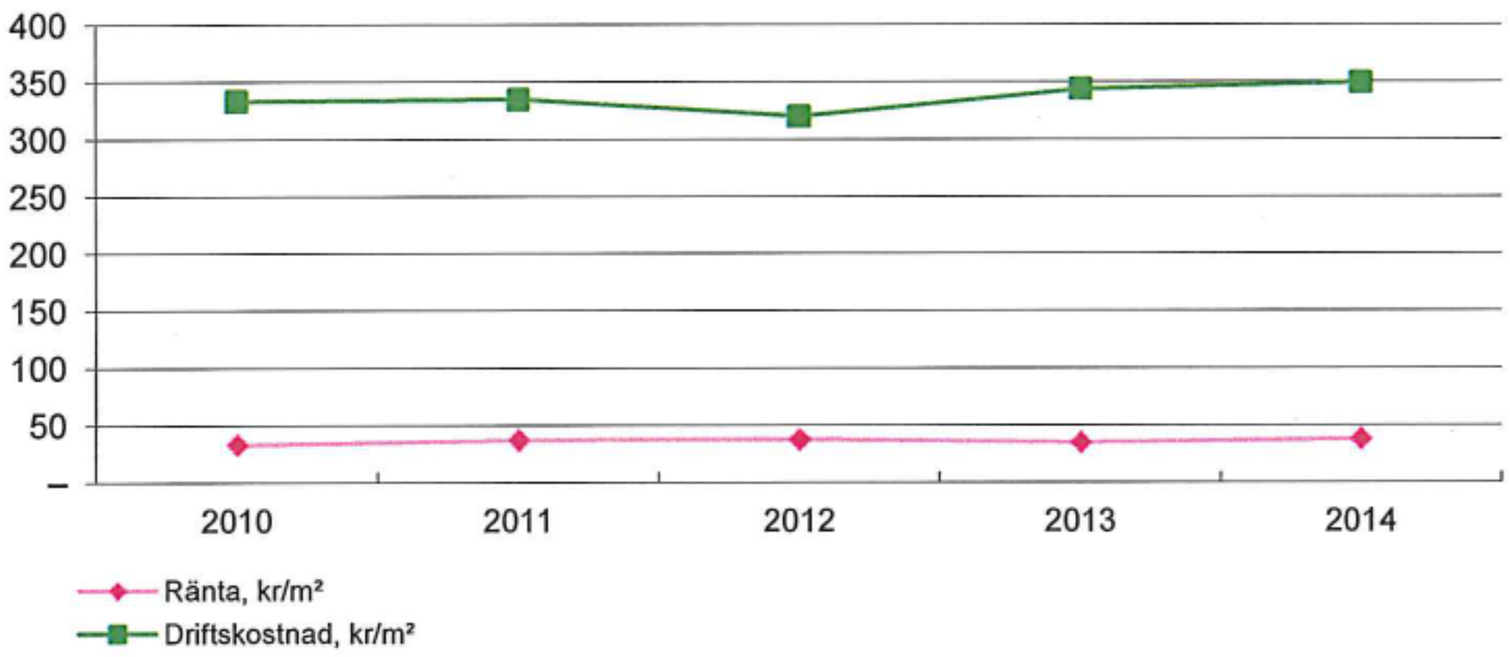
Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökad kostnad för vatten och tillkommande kostnad för bredband, Räntekostnaderna har ökat p.g.a. att man under större delen av 2013 hade en lägre lånevolym.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 124 tkr p.g.a. högre drits- och reparationskostnader.
Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a höga underhållskostnader.

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

**Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader**




| Resultat och ställning (tkr) | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|---|---|---|---|---|---|
| Rörelsens intäkter | 1 798 | 1 782 | 1 733 | 1 728 | 1 732 |
| Årets resultat | - 512 | - 581 | 458 | 218 | 294 |
| Resultat efter fondförändringar | - 78 | 116 | 173 | 6 | 36 |
| Balansomslutning | 5 159 | 6 007 | 6 315 | 5 926 | 5 810 |
| Soliditet | 23% | 28% | 36% | 31% | 28% |
| Likviditet | 174% | 256% | 186% | 383% | 336% |
| Avgifts- och hyresbortfall | 0,00% | 0,06% | 0,01% | 0,12% | 0,14% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 501 | 496 | 482 | 482 | 482 |
| Bränsletillägg, kr/m² | 126 | 126 | 126 | 126 | 126 |
| Driftskostnad, kr/m² | 349 | 344 | 320 | 334 | 333 |
| Ränta, kr/m² | 37 | 34 | 37 | 36 | 32 |
| Underhållsfond, kr/m² | 300 | 435 | 596 | 507 | 441 |
| Lån, kr/m² | 1 089 | 1 111 | 1 127 | 1 156 | 1 186 |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund.
Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

**Årsavgifter**
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2013 då avgifterna höjdes med 1 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1 % from 1 juli 2014. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 501 kr/m²/år.

**Överlåtelser och övriga föreningsfrågor**

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

# Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

**Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)**

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 112 307 |
| Årets resultat före fondförändring | -512 400 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -240 100 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 674 042 |
| Summa överskott | 33 849 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|---|---|
| Extra avsättning till underhållsfond | 0 |
| Att balansera i ny räkning | 33 849 |

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

allabrf.se

# Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2013-07-01<br>2014-06-30 | 2012-07-01<br>2013-06-30 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 1 457 593 | 1 441 949 |
| Hyres- och avgiftsbortfall | 2 | - 23 | - 800 |
| Bränsleavgifter | 3 | 339 953 | 339 953 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 4 | 35 | 1 202 |
| | | 1 797 557 | 1 782 303 |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Reparationer | 5 | - 211 087 | - 82 631 |
| Planerat underhåll | 6 | - 674 042 | - 936 975 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 49 819 | - 49 819 |
| Driftkostnader | 7 | -1 120 077 | -1 102 596 |
| Övriga kostnader | 8 | - 14 004 | - 13 415 |
| Personalkostnader | 9 | - 17 291 | - 12 629 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 10 | - 122 551 | - 90 814 |
| | | -2 208 871 | -2 288 879 |
| **Rörelseresultat** | | **- 411 314** | **- 506 576** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 92 | 82 |
| Ränteintäkter och liknande poster | 11 | 17 643 | 35 268 |
| Räntekostnader och liknande poster | 12 | - 118 821 | - 110 056 |
| | | - 101 086 | - 74 706 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **- 512 400** | **- 581 282** |
| **Årets resultat** | | **- 512 400** | **- 581 282** |
| **Tillägg till resultaträkningen** | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 240 100 | - 240 100 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 674 042 | 936 975 |
| **Resultat efter fondförändring** | | **- 78 458** | **115 593** |

allabrf.se

# Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-06-30 | 2013-06-30 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | 13 | 4 196 736 | 3 867 253 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 14 | 1 000 | 1 000 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **4 197 736** | **3 868 253** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 131 | – |
| Skattefordringar | 15 | 17 826 | – |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 | 33 009 | 29 652 |
| | | 50 966 | 29 652 |
| **Kortfristiga placeringar** | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 17 | 500 000 | 700 000 |
| **Kassa och bank** | | | |
| Avräkning med Swedbank | | 410 394 | 1 409 148 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **961 360** | **2 138 799** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **5 159 096** | **6 007 053** |