
Årsredovisning

RBF SKOGSGLÄNTAN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716415-3533

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



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag den 11 maj 2017 kl 19.00
Kvarterslokalen

- 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.
 - Bygglov för tillbyggnad
 - Beslut om kylrummets framtid
 - Stadgebyte pga lagändring
- t) Stämmans avslutande

Ordföranden har ordet..

När jag skriver detta så är det dagen efter mitt allra sista styrelsemöte, och jag hoppas ni har tålamod med min sentimentalitet nu.

Ganska direkt som jag flyttade in till Skogsglántan 2002 så blev jag engagerad i föreningen. Det Skogsglántan som jag flyttade in till var en annan förening än den är i idag. Ekonomin var mycket sämre, vi var fortfarande hårt tyngda av de förändrade räntereglerna som fick flera av våra grannföreningar att gå i konkurs och ombildas under nittiotalet. Skogsglántan överlevde detta stålbad, men det skedde inte utan ansträngning. Vi köpte ett minimum av tjänster, det var egentligen bara gräsklippning, snöskottning och den ekonomiska förvaltningen vi lejde bort. Resten sköttes av oss boende.

Vi var fattiga, men vi klarade oss. Vi hjälptes åt och trivdes tillsammans. Denna anda levde kvar i allra högsta grad då jag och Annica flyttade in. Och det var i denna gemenskap som vi båda välkomnades och kände att vi ville bidra till så gott vi bara kunde.

För Skogsglántan har jag bland annat varit katträddare, korvgubbe, IT-tekniker, TV-tekniker, trädkramare, bonde, bastuarkitekt, exekutor, diplomat, trädgårdsmästare, städare, ordbajsare, braspyroman, bartender, diskjockey, nattvandrare, parkeringsvakt, staketoljare, målare, takklättrare och fågelholkstömmare.

Det har gått många år nu, men medan man är mitt uppe i det så går tiden fort. Det har varit roligt och stimulerande, och det är egentligen inte förrän man tittar i backspegeln som man inser hur mycket som faktiskt har hänt under tiden. Visst, det har tagit tid och viss ansträngning, men har samtidigt skänkt mening och kontinuitet, vänner för livet och en stark känsla av tillhörighet till vårt område och de människor som bor här. Detta värdefulla har jag er att tacka för, ert förtroende under dessa år. Tack alla!

Jag längtar inte tillbaka till de där magra åren. Precis som alla andra gläds jag över att de lägenheter som en gång såldes för en tusenlapp per rum numera kostar runt en miljon att köpa. Vi har råd att hålla vårt område i skick, råd att reparera det som går sönder men också råd att förbättra vår boendemiljö allteftersom.

Men jag saknar den där intensiva gemenskapen som vi hade förr. På den tiden växte gemenskapen fram som en gratis sidoeffekt då vi boende arbetade tillsammans på området.

Idag, när vi har det så mycket bättre - så är gemenskap något som istället måste skapas.

Och det är det som jag vill försöka bidra till framledes.

Välkommen till årsstämman 2017, kära grannar!

- Anders Kohkoinen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF SKOGSGLÄNTAN
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen äger fastigheten Karet 7 på Östra Ersboda i Umeå Kommun med därpå uppförda 16 st byggnader med 80 lägenheter och 24 radhus samt en lokal. Byggnaderna är uppförda 1991/1992. Fastighetens adress är Hinkgränd 10-114 (jämna nummer) och Ersbodavägen 109-199 (udda nummer) i Umeå.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok (radhus)	Totalt
31	34	15	24	104

Dessutom tillkommer:


Lokaler	Garage	P-platser
1	40	85

Total bostadsarea: 9 048 m²
Total lokalarea: 507 m²

Årets taxeringsvärde 69 710 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 57 849 000 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. 

Efter den senaste stämman 2016-04-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anders Kohkoinen	Ordförande	Stämman	2018
Bo Wilhelmsson	Vice ordförande	Stämman	2017
Anna Wallin	Sekreterare	Stämman	2017
Katarina Carlström Larsson	Ledamot	Stämman	2018
Kent Sköld	Ledamot	Stämman	2017
Ture Ivarsson	Ledamot	Stämman	2018
Fredrik Persson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Karl-Erik Johansson		Stämman	2018
Krister Jakobsson (avflyttad)		Stämman	2017
Elin Forsberg		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Stefan Nilsson	Revisor	Stämman	2017
Nicklas Hermansson, KPMG AB	Auktoriserad Revisor	Stämman	2017

Revisorssuppleanter

Gun Lundin		Stämman	2017
------------	--	---------	------

Valberedning


Charlotte Lidén	Valberedning	Stämman	2017
Eva Sjöblom (sammankallar)	Valberedning	Stämman	2017
Ibrahim Alturk	Valberedning	Stämman	2017
Mikael Larsson	Valberedning	Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 700 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 139 tkr och planerat underhåll för 415 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i nov 2015 och visar på en rekommenderad avsättning till underhållsfonden med 2 215 tkr på 30 års sikt. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 215 tkr. 

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Renov fasader/byte gavlar	2010-2013
Målning fasader	2012-2013
Ventilation (service, filterbyte)	2016
Takrenovering (garage)	2016

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen (soprum, garage)	98
Installationer (brunnsbyte, statuskontroll badrum)	301
Markytor (lekplats)	9

Planerat underhåll	År
Våtrumsrenoveringar (färdigställning)	2017

Årets resultat är ca 500 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader men motverkas av minskade räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende främst på renoverade vattenskador i badrum. Räntekostnaderna har minskat pga omsatta lån och amorteringar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 320% till 408%.

I resultatet ingår avskrivningar med 741 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 373 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 150 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 146 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9).

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

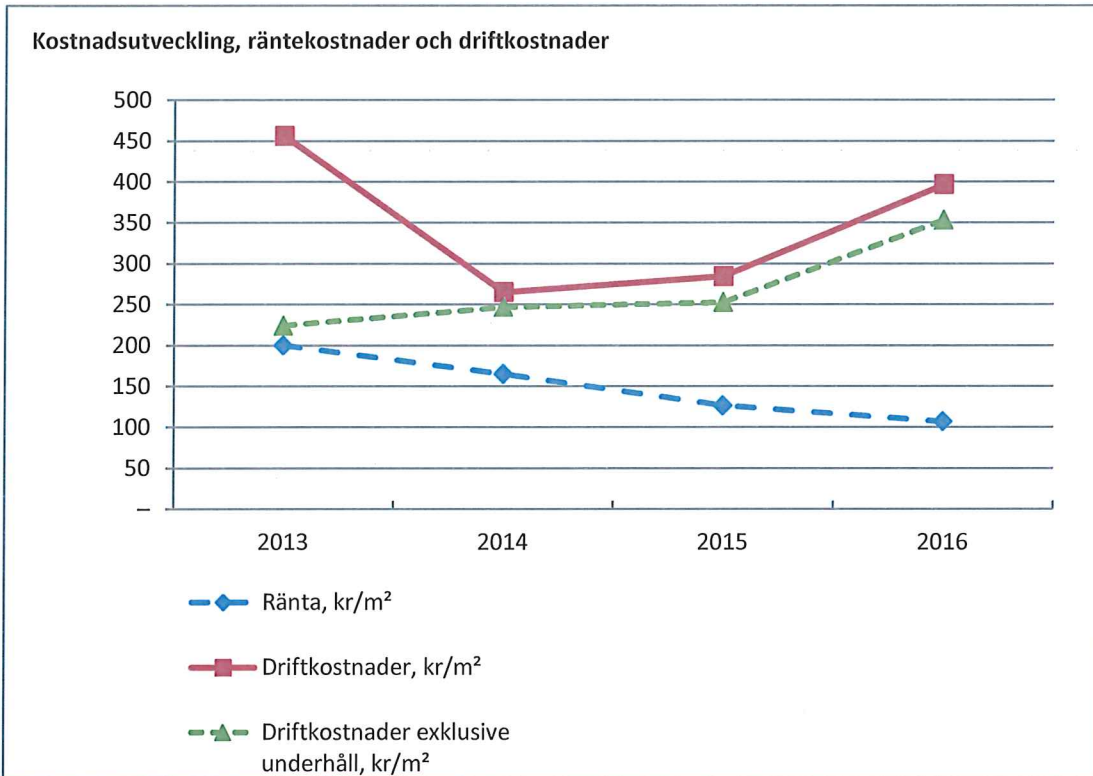
Följande aktiviteter är genomförda.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Under året 2016 har bostadsrättsföreningen använt 146 347 kWh fastighetsel och 1 229 235 kWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 2 787 kWh el och en ökning med 173 925 kWh värme. ✓

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	7 483	7 413	7 280	7 166
Resultat efter finansiella poster	1 632	2 137	1 646	- 1 172
Årets resultat	1 632	2 137	1 646	- 1 172
Resultat exklusive avskrivningar	2 373	2 891	2 400	- 12
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	158	791	900	- 912
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	232	220	157	94
Balansomslutning	60 469	59 847	58 312	57 914
Kassaflöde, indirekt metod	1 378	2 166	1 237	- 936
Soliditet	22%	19%	16%	13%
Likviditet	408%	320%	244%	175%
Avgifts- och hyresbortfall	0,12%	0,24%	0,38%	0,24%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	700	693	679	666
Bränsletillägg, kr/m ²	90	90	90	90
Driftkostnader, kr/m ²	397	285	265	456
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	353	253	247	224
Ränta, kr/m ²	107	127	165	200
Underhållsfond, kr/m ²	770	550	341	192
Lån, kr/m ²	4 809	4 893	4 985	5 087
Skuldkvot	5,85	6,27	6,39	6,76

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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	5 096 001	5 253 951	-1 099 630	2 136 802
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				300 000	- 300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 136 802	-2 136 802
Reservering underhållsfond				2 215 000	-2 215 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 414 505	414 505	
Årets resultat						1 631 939
Vid årets slut	–	–	5 096 001	7 354 446	-1 063 322	1 631 939

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	737 173
Årets resultat före fondförändring	1 631 939
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 215 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	414 505
Summa överskott	<u>568 617</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
--------------------------------------	----------

Att balansera i ny räkning	568 617
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	7 483 058	7 413 084
Övriga rörelseintäkter	3	374 783	37 053
Summa rörelseintäkter, m.m.		7 857 841	7 450 137
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 790 013	-2 718 843
Övriga externa kostnader	5	- 663 452	- 603 903
Personalkostnader	6	- 107 437	- 111 328
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 741 025	- 753 998
Summa rörelsekostnader		-5 301 927	-4 188 071
Rörelseresultat		2 555 915	3 262 066
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	72 128	62 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	26 214	21 885
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 022 318	-1 209 709
Summa finansiella poster		- 923 976	-1 125 264
Resultat efter finansiella poster		1 631 939	2 136 802
Årets resultat		1 631 939	2 136 802

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	50 285 593	51 026 618
Inventarier, verktyg och installationer	12	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		50 285 593	51 026 618
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	13	785 000	785 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		785 000	785 000
Summa anläggningstillgångar		51 070 593	51 811 618
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	- 745	429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	295 578	309 732
Summa kortfristiga fordringar		294 833	310 161
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	–	6 500 000
Summa kortfristiga placeringar		–	6 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	9 103 621	1 225 612
Summa kassa och bank		9 103 621	1 225 612
Summa omsättningstillgångar		9 398 454	8 035 773
SUMMA TILLGÅNGAR		60 469 047	59 847 391

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 096 001	5 096 001
Underhållsfond		7 354 446	5 253 951
Summa bundet eget kapital		12 450 447	10 349 952
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 063 322	-1 099 630
Årets resultat		1 631 939	2 136 802
Summa fritt eget kapital		568 617	1 037 173
Summa eget kapital		13 019 064	11 387 125
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	45 146 794	45 946 794
Summa långfristiga skulder		45 146 794	45 946 794
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	800 000	800 000
Leverantörsskulder	19	1 737 733	484 248
Skatteskulder	20	210 644	208 858
Övriga skulder	21	99 989	214 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	- 545 177	806 147
Summa kortfristiga skulder		2 303 189	2 513 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 469 047	59 847 391

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	
Byggnader	Linjär	90	2080

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	6 330 268	6 267 591
Hyror, lokaler	8 013	8 006
Hyror, garage	175 500	175 500
Hyror, p-platser	169 200	169 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 750	- 425
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 7 597	- 15 212
Bränsleavgifter, bostäder	813 224	813 224
Elavgifter	- 4 800	- 4 800
	<u>7 483 058</u>	<u>7 413 084</u>

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar (övernattning, matförråd)	14 000	18 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 169	180
Övriga intäkter (bastu)	7 660	8 131
Återvunna fordringar	-	452
Inkassointäkter	2 160	1 080
Försäkringsersättningar (vattenskador)	351 132	8 510
	<u>374 783</u>	<u>37 053</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer (främst vattenskador)	1 139 440	255 097
Underhåll	414 505	305 865
Fastighetsavgift och fastighetskatt	212 700	210 090
Försäkringspremier	66 128	63 968
Kabel TV och IT	335 518	332 584
Återbäring från Riksbyggen	- 10 200	- 10 300
Systematiskt brandskyddsarbete	7 196	8 688
Städning gemensamma utrymmen	7 853	9 648
Bevakningskostnader	6 930	11 395
Snö- och halkbekämpning	120 563	157 183
Förbrukningsmateriel	17 669	1 972
Vatten	297 197	308 657
El	164 002	160 718
Uppvärmning	861 490	760 712
Sophantering och återvinning	149 022	142 566
	<u>3 790 013</u>	<u>2 718 843</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning (energiretur)	50 704	–
Förvaltningsarvode	551 195	534 754
Annonsering	1 875	–
Juridiska kostnader (inkasso)	3 675	2 726
Styrelsearvode (Riksbyggen)	7 435	9 123
Arvode, yrkesrevisorer	20 151	19 756
Möteskostnader	1 820	2 020
Representation (fika städdagar mm)	3 029	5 279
Kontorsmateriel	12 322	16 222
Telefon och porto	678	376
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	1
Medlems- och föreningsavgifter	8 736	8 736
Köpta tjänster	1 505	–
Konsultarvoden	–	4 730
Bankkostnader	327	180
	<u>663 452</u>	<u>603 903</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	20 000	20 000
Sammanträdesarvoden	50 743	47 834
Arvode till valberedningen	400	750
Arvode övriga uppdrag	11 950	16 800
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Utbildning, förtroendevalda	500	1 750
Summa	<u>85 093</u>	<u>88 634</u>
Sociala kostnader	<u>22 344</u>	<u>22 694</u>
	<u>107 437</u>	<u>111 328</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	741 025	741 025
Installationer	–	12 973
	<u>741 025</u>	<u>753 998</u>

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	72 128	62 560
	<u>72 128</u>	<u>62 560</u>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering i SBAB	25 918	21 720
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	296	164
Övriga ränteintäkter	–	1
	<u>26 214</u>	<u>21 885</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 021 558	1 209 709
Övriga räntekostnader	760	–
	<u>1 022 318</u>	<u>1 209 709</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 631 939 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 -168 557 kr.

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	86 016 083	86 016 083
Mark	2 860 000	2 860 000
	<u>88 876 083</u>	<u>88 876 083</u>

Summa anskaffningsvärden	<u>88 876 083</u>	<u>88 876 083</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-37 849 465	-37 108 440
	<u>-37 849 465</u>	<u>-37 108 440</u>

Årets avskrivning byggnader	- 741 025	- 741 025
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-38 590 490</u>	<u>-37 849 465</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>50 285 593</u>	<u>51 026 618</u>
--------------------------------------	-------------------	-------------------

Varav		
Byggnader	47 425 593	48 166 618
Mark	2 860 000	2 860 000

	2016-12-31	2015-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder	55 200 000	43 400 000
lokaler	974 000	913 000
småhus	13 536 000	13 536 000
Totalt taxeringsvärde	69 710 000	57 849 000
<i>varav byggnader</i>	53 892 000	45 892 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	358 062	358 062
Installationer på egen fastighet	1 002 224	1 002 224
	1 360 286	1 360 286
Summa anskaffningsvärden	1 360 286	1 360 286
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 358 062	- 358 062
Installationer	-1 002 224	- 989 252
	-1 360 286	-1 347 314
Årets avskrivningar		
Installationer	–	- 12 973
	–	- 12 973
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 360 286	-1 360 286
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	–

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	785 000	785 000
	785 000	785 000

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	- 845	329
Kundfordringar	100	100
	- 745	429

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	517
Förutbetalda försäkringspremier	75 022	66 128
Förutbetalt förvaltningsarvode	–	132 944
Förutbetald kabel-tv-avgift	82 752	2 286
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	82 657
Övriga förutbetalda kostnader	130 844	18 570
Övriga periodiserade kostnader	6 960	6 630
	295 578	309 732

2016-12-31 2015-12-31

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	6 500 000
	–	6 500 000

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	7 743	8 440
Bankmedel	6 520 604	–
Förvaltningskonto i Swedbank	2 575 273	1 217 172
	9 103 621	1 225 612

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	45 946 794	46 746 794
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 800 000	- 800 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	45 146 794	45 946 794

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,19%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatt lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,05%	2021-10-30		21 648 650		21 648 650
STADSHYPOTEK AB	1,27%	2020-03-30	12 787 144			12 787 144
STADSHYPOTEK AB	3,08%	2017-09-30	12 311 000		800 000	11 511 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,52%	2016-10-27	21 648 650			
			46 746 794	21 648 650	800 000	45 946 794

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 41 946 794 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	1 983 584	484 248
Ej reskontraförda leverantörsskulder	- 245 851	–
	1 737 733	484 248

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	210 644	208 858
	210 644	208 858

Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	33 773	33 773
Skuld sociala avgifter och skatter	2	53 098
Avräkning lån	66 214	122 536
Clearing	–	4 812
	99 989	214 219

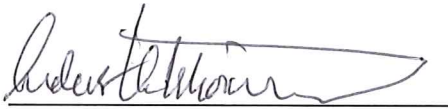
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	124 028	104 552
Upplupna elkostnader	18 452	16 723
Upplupna värmekostnader	110 502	101 021
Upplupna kostnader för renhållning	2 340	2 340
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1 365 740	18 597
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	565 241	562 914
	- 545 177	806 147

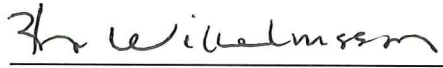
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	82 713 000	82 713 000
Summa ställda pantar	82 713 000	82 713 000

Umeå 2017-03-20



Anders Kohkoinen



Bo Wilhelmsson



Anna Wallin



Katarina Carlström Larsson



Kent Sköld

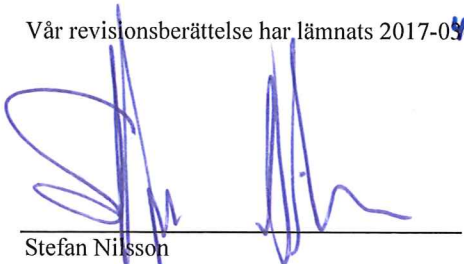


Ture Ivarsson



Fredrik Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-20


Stefan Nilsson
Revisor

Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor, KPMG Umeå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skogsgläntan, org. nr 716415-3533

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skogsgläntan för år 2016.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RBF Skogsgläntans finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Skogsgläntan för år 2016.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Umeå den 2017-04-20

KPMG AB



Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor



Stefan Nilsson
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 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.

vårdeminskning 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 skuldtungd 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.

Vårdeminskning 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 SKOGSGLÄNTAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF SKOGSGLÄNTAN i samarbete med Riksbyggen

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

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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