

---

# Årsredovisning

---

**BRF RÖBÄCKSHUS NR 2**  
**1/1 2016 - 31/12 2016**  
**Org nr 716415-2584**

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



### **Medlemsvinsten 2016**

BRF RÖBÄCKSHUS NR 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 5 700 kronor i återbäring samt 7 682 kronor i utdelning.

# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Måndag 22 maj 2017 kl 19.00  
Samlingslokalen, röda plusset

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare.
- 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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Revisionsberättelse	Bilaga
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Ordlista	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF RÖBÄCKSHUS NR 2  
för 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 har sitt säte i Umeå kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 18 081 015 kr.

Föreningen äger fastigheten Röbbäck 30:67 (Rosettvägen), Umeå kommun. På fastigheten har under år 1984 uppförts 6 tvåvånings flerfamiljshus (varav 2 med hiss), 5 envånings- och 6 tvåvånings parhus. Dessutom finns två separata byggnader innehållande lägenhetsförråd, tvättstugor, cykelförråd, matkällare, samlingslokaler och soprum. Fastighetens adresser är Rosettvägen 2-92 (jämn nr), 904 41 RÖBÄCK.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok		
2	11	25	18	56	Antal lägenheter
53,0	678,3	1 925,2	1 941,0	4 597,5	Total yta kvm

### Dessutom tillkommer:


Garage P-platser

37 36

Total tomtarea: 24 172 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea: 4 598 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 518 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 46 253 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 37 785 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. 

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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

**Föreningen har ingått följande avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hisservice
Dekra Industrial AB	Hissbesiktning
Bredband 2	Internet
Canal Digital AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-05-24 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>
Ove Sjöström	Ordförande	Stämman	2017
Helena Ferm	Vice ordförande	Stämman	2017
Sara Holgersson	Sekreterare	Stämman	2017
Johan Holmberg	Ledamot	Stämman	2018
Malin Brännström	Ledamot	Stämman	2018
Samuel Hermansson	Ledamot	Stämman	2018
Johan Bergström	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Maria Lindberg		Stämman	2018
Petra Bäärnhjelm		Stämman	2017
Viveka Lundin		Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer**

**Ordinarie revisorer**

Åke Hammeryd	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

**Revisorssuppleanter**

Stefan Vesterlund		Stämman
-------------------	--	---------

**Valberedning**

Anders Andersson	Valberedning	Stämman
Angelica Pettersson	Valberedning	Stämman

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2016-01-01 då den höjdes med 1,5 % för bostadsrätter och 3 % för hyresrätter.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,1 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 833 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 307 tkr och planerat underhåll för 621 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** som senast uppdaterades 2014-10-07 visade på ett underhållsbehov på 21 151 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en avsättning enligt underhållsplan på 1 862 tkr/år och motsvarande för 30 år 1 249 tkr/år. Under år 2015 samt 2016 har föreningen gjort ett omfattande underhåll när det gäller ventilationbyte på ca 3 mkr som då påverkar främst den 10-åriga avsättningen till underhåll. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1300 tkr och budgeterad avsättning för 2017 är 1300 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	År	Belopp tkr
Konvertering till fjärrvärme	1999	3 500 tkr (bidrag 1200 tkr, lån 1000 tkr).
Fastighetsnät för IT	1999	531 tkr
Byte av låssystem	2011	190 tkr
Hängrännor	2013	842 tkr
Trädfällning	2013	110 tkr
Garageportar	2013	702 tkr
Ytterbelysning (led)	2014	380 tkr
Hängrännor	2014	85 tkr
Ventilationsbyte	2015	2 976 tkr

### Årets utförda underhåll

	Belopp tkr
Bostäder	26
Gemensamma utrymmen	49
Installationer (forts. ventilationsbyte)	311
Huskropp utvändigt	185
Övriga utgifter	50

### Planerat underhåll

	År
Målning dörrar utsida	2017
Cirkulationspump, vatten, byte	2017
Röjning av skog	2017
Besiktning av fasader/yttre skikt	2017-2018
Dränering	2017-2018
Mark och parkering	2017-2018

**Årets resultat** är mycket högre än föregående år pga föreningen gjorde stora underhåll föregående år. Underhållet påverkar dock inte det balanserade resultatet så länge man har kvar bokföringsteknisk avsättning i underhållsfond. Övriga driftkostnaderna i föreningen är ungefär lika som förra året förutom att kostnaden för snörjning, el och fjärrvärme ökat något. Räntekostnaderna har minskat pga omsatt lån 2016-09-25.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd och ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 51% till 71%.

I resultatet ingår avskrivningar med 410 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 961 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.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

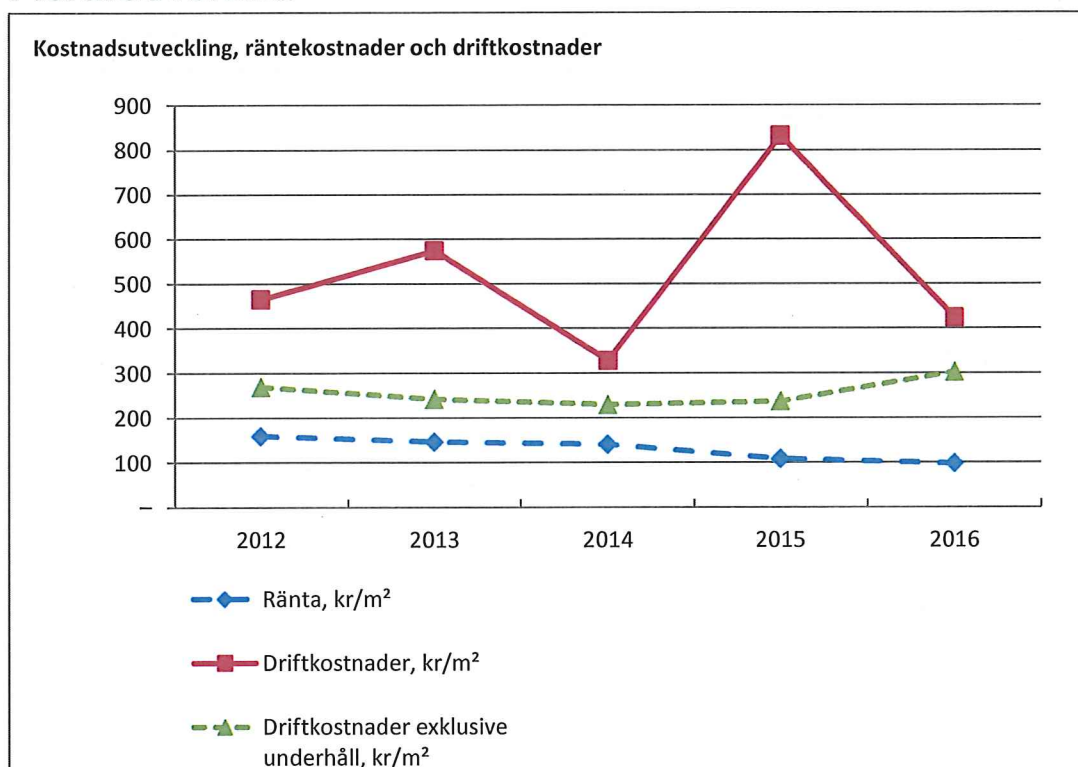
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6).



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	4 105	4 048	3 973	3 899	3 866
Resultat efter finansiella poster	551	- 1 666	812	- 602	- 62
Årets resultat	551	- 1 666	812	- 602	- 62
Resultat exklusive avskrivningar	961	- 1 257	1 159	- 161	381
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 339	- 2 557	159	- 1 061	- 519
Avsättning till underhållsfond kr/m²	254	254	195	176	176
Balansomslutning	24 442	24 659	26 162	26 645	26 752
Soliditet	13%	11%	17%	13%	16%
Likviditet	71%	51%	316%	228%	359%
Avgifts- och hyresbortfall	0,11%	0,03%	0,04%	0,07%	0,07%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	833	821	804	789	789
Driftkostnader, kr/m²	424	832	328	574	464
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	302	236	229	241	268
Ränta, kr/m²	97	108	140	146	158
Underhållsfond, kr/m²	402	269	571	455	612
Lån, kr/m²	3 910	4 002	4 094	4 192	4 284
Skuldkvot	4,87	5,06	5,27	5,50	5,59

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	
	Upplåtelse-avgifter	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	12 400	892 971	1 376 322	2 099 853	-1 666 380
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			—	—	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 666 380	1 666 380
Reservering underhållsfond			1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 621 185	621 185	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	—	—			
Överföring från uppskrivningsfonden				—	
Årets resultat					550 812
Vid årets slut	12 400	892 971	2 055 137	- 245 342	550 812

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	433 473
Årets resultat före fondförändring	550 812
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	621 185
Summa överskott	<u>305 470</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	305 470

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 104 802	4 048 219
Övriga rörelseintäkter	3	- 36	- 31
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>4 104 766</b>	<b>4 048 189</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 166 921	-4 255 109
Övriga externa kostnader	5	- 386 499	- 420 536
Personalkostnader	6	- 101 000	- 88 117
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 409 724	- 409 724
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 064 144</b>	<b>-5 173 485</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 040 622</b>	<b>-1 125 297</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseförening	8	7 682	2 530
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	56	8 939
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 497 548	- 552 552
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 489 810</b>	<b>- 541 083</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>550 812</b>	<b>-1 666 380</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>550 812</b>	<b>-1 666 380</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	23 102 247	23 502 446
Inventarier, verktyg och installationer	12	66 675	76 200
Pågående ny- och ombyggnation samt utredning	13	20 000	—
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 188 922</b>	<b>23 578 646</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	14	83 500	83 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 500</b>	<b>83 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 272 422</b>	<b>23 662 146</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	15	130	130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	180 625	159 733
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>180 755</b>	<b>159 863</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	17	988 688	836 875
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>988 688</b>	<b>836 875</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 169 443</b>	<b>996 738</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 441 865</b>	<b>24 658 885</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		905 371	905 371
Underhållsfond		2 055 137	1 376 322
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 960 508</b>	<b>2 281 693</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 245 342	2 099 853
Årets resultat		550 812	-1 666 380
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>305 470</b>	<b>433 473</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 265 978</b>	<b>2 715 166</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	19 535 588	20 005 620
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 535 588</b>	<b>20 005 620</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	470 032	470 032
Leverantörsskulder	19	525 510	488 808
Skatteskulder	20	77 729	72 195
Övriga skulder	21	34 178	43 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	532 851	863 117
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 640 300</b>	<b>1 938 099</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 441 865</b>	<b>24 658 885</b>

# 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	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2083
Standardförbättringar	Linjär	20-25	2039
Installationer	Linjär	15	2024

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	3 829 024	3 772 737
Hyror, bostäder	59 093	57 372
Hyror, lokaler	24 360	24 360
Hyror, garage	142 065	142 080
Hyror, p-platser	54 600	53 040
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 448	-
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 3 891	- 1 369
	<u>4 104 802</u>	<u>4 048 219</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	<u>- 36</u>	<u>- 31</u>
	- 36	- 31

2016-12-31      2015-12-31

**Not 4 Driftkostnader**

Reparationer	307 084	95 139
Underhåll	621 185	3 045 954
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	79 538	77 458
Försäkringspremier	35 543	17 583
Övriga försäkringskostnader	–	16 800
Kabel- och digital-TV	80 161	79 960
Fastighetsskötsel	1 383	–
Återbäring från Riksbyggen	- 5 700	- 6 600
Obligatoriska besiktningar	3 048	–
Bevakningskostnader	7 128	6 655
Snö- och halkbekämpning	75 025	57 407
Internet	37 800	–
Förbrukningsmateriel	21 106	11 265
Vatten	179 560	181 028
El	161 545	141 203
Uppvärmning	468 908	439 648
Sophantering och återvinning	93 608	91 609
	<u>2 166 921</u>	<u>4 255 109</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Fritidsmedel	–	3 132
Förvaltningsarvode	325 756	326 096
IT-kostnader	6 530	44 330
Styrelsearvode	2 497	13 289
Arvode, yrkesrevisorer	13 075	12 305
Möteskostnader	2 990	540
Representation	4 527	2 915
Kontorsmateriel	2 528	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	50
Medlems- och föreningsavgifter	4 704	4 620
Köpta tjänster	1 156	–
Konsultarvoden	21 569	4 350
Bankkostnader	267	180
Övriga externa kostnader	900	8 729
	<u>386 499</u>	<u>420 536</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	16 500	16 500
Sammanträdesarvoden	54 648	48 878
Arvode till valberedningen	1 000	500
Övriga ersättningar	–	1 500
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	8 375	2 625
Summa	<u>81 523</u>	<u>71 003</u>
Sociala kostnader	19 477	17 114
	<u>101 000</u>	<u>88 117</u>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	229 451	229 451
Tillkommande utgifter	170 748	170 748
Installationer	9 525	9 525
	<u>409 724</u>	<u>409 724</u>

**Not 8 Resultat från andelar i intresseförening**

Utdelning på andelar i Riksbyggen intresseförening	7 682	2 530
	<u>7 682</u>	<u>2 530</u>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	52	8 939
Övriga ränteintäkter	4	–
	<u>56</u>	<u>8 939</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	497 548	552 543
Övriga räntekostnader	–	9
	<u>497 548</u>	<u>552 552</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 550 812 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 -128 004 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.



2016-12-31      2015-12-31

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	21 100 601	21 100 601
Mark	5 600 000	5 600 000
Standardförbättringar	3 449 913	1 296 500
Markinventarier	35 750	35 750
	<u>30 186 264</u>	<u>28 032 851</u>
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	–	2 153 413
	<u>–</u>	<u>2 153 413</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>30 186 264</u>	<u>30 186 264</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 497 954	-5 268 503
Standardförbättringar	-1 150 114	- 979 366
Markinventarier	- 35 750	- 35 750
	<u>-6 683 818</u>	<u>-6 283 619</u>
Årets avskrivning byggnader	- 229 451	- 229 451
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 170 748	- 170 748
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-7 084 017</u>	<u>-6 683 818</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>23 102 247</u>	<u>23 502 446</u>
Varav		
Byggnader	15 373 196	15 602 647
Mark	5 600 000	5 600 000
Standardförbättringar	2 129 051	2 299 799
Taxeringsvärden		
bostäder	45 425 000	37 000 000
lokaler	828 000	785 000
Totalt taxeringsvärde	<u>46 253 000</u>	<u>37 785 000</u>
varav byggnader	34 543 000	29 568 000

2016-12-31      2015-12-31

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	51 157	51 157
Installationer på egen fastighet	830 231	830 231
	<u>881 388</u>	<u>881 388</u>
Summa anskaffningsvärden	881 388	881 388
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 51 157	- 51 157
Installationer	- 754 031	- 744 506
	<u>- 805 188</u>	<u>- 795 663</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 9 525	- 9 525
	<u>- 9 525</u>	<u>- 9 525</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 814 713	- 805 188
Restvärde enligt plan vid årets slut	66 675	76 200
Varav		
Installationer	66 675	76 200

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt utredning**

Pågående skogsåtgärder	20 000	–
	<u>20 000</u>	<u>–</u>

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

Aktier och andelar i Riksbyggen intresseföretag	83 500	83 500
	<u>83 500</u>	<u>83 500</u>

**Not 15 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	130	130
	<u>130</u>	<u>130</u>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda försäkringspremier	40 328	35 543
Förutbetalt förvaltningsarvode	85 885	81 439
Förutbetald vattenavgift	15 616	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 779	20 108
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 600	12 600
Övriga förutbetalda kostnader	–	2 915
Övriga periodiserade kostnader	7 417	7 128
	<u>180 625</u>	<u>159 733</u>

2016-12-31      2015-12-31

**Not 17 Kassa och bank**

Förvaltningskonto i Swedbank	988 688	836 875
	<u>988 688</u>	<u>836 875</u>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	20 005 620	20 475 652
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 470 032	- 470 032
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>19 535 588</u>	<u>20 005 620</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,20%	2019-03-01	6 006 750			6 006 750
STADSHYPOTEK AB	2,95%	2018-03-01	6 060 000		128 000	5 932 000
STADSHYPOTEK AB	3,07%	2019-01-30	4 543 462		258 000	4 285 462
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,85%	2026-09-25	3 865 440		84 032	3 781 408
			<b>20 475 652</b>		<b>470 032</b>	<b>20 005 620</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 470 032 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 880 128 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 17 655 460 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 19 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	525 510	488 808
	<u>525 510</u>	<u>488 808</u>

**Not 20 Skatteskulder**

Skatteskulder	77 729	66 923
Debiterad preliminärskatt	-	5 272
	<u>77 729</u>	<u>72 195</u>

**Not 21 Övriga skulder**

Medlemmarnas reparationsfonder	28 932	34 415
Avräkning lån	5 246	9 532
	<u>34 178</u>	<u>43 947</u>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna drift- och underhållskostnader	42 009	17 913
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	58 397	456 836
Upplupna elkostnader	17 228	16 611
Upplupna värmekostnader	59 696	54 711
Upplupna kostnader för renhållning	2 654	1 327
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 088	5 830
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	340 779	309 889
	<u>532 851</u>	<u>863 117</u>


## Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

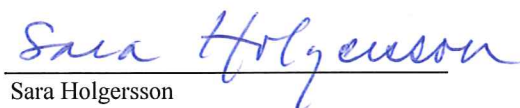
## Ställda säkerheter

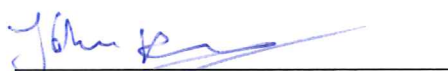
Fastighetsinteckning	26 816 000	26 816 000
Summa ställda pantar	<u>26 816 000</u>	<u>26 816 000</u>


Umeå 2017-


  
Ove Sjöström

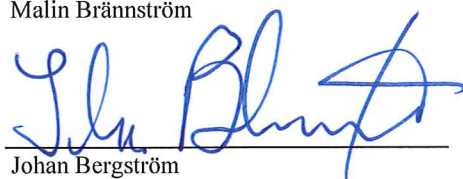
  
Helena Ferm

  
Sara Holgersson


  
Johan Holmberg

  
Malin Brännström

  
Samuel Hermansson

  
Johan Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-15

  
Nicklas Hermansson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

  
Åke Hammeryd  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Röbbäckshus 2, org. nr 716415-2584

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Röbbäckshus 2 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 revisionsd. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd 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 Röbbäckshus 2:s 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 Röbbäckshus 2 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 revisionsd 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 ersättningsskyldig 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 2017-05-15

KPMG AB



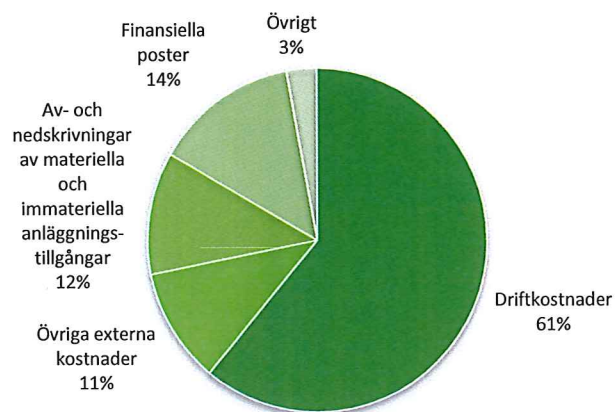
Nicklas Hermansson  
Auktoriserad revisor



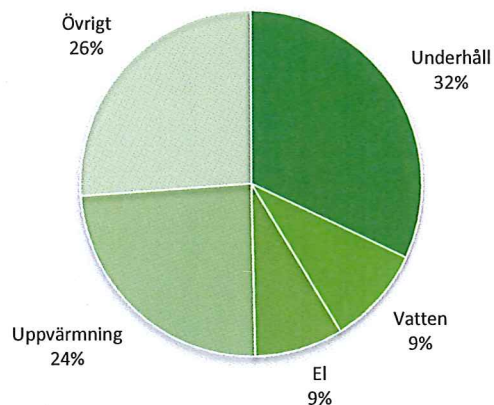
Åke Hammeryd  
Föreningens revisor

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	2 166 921	4 255 109
Övriga externa kostnader	386 499	420 536
Personalkostnader	101 000	88 117
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	409 724	409 724
Finansiella poster	489 810	541 083
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 553 954</b>	<b>5 714 568</b>



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	307 084	95 139
Underhåll	621 185	3 045 954
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	79 538	77 458
Försäkringspremier	35 543	17 583
Övriga försäkringskostnader	0	16 800
Kabel- och digital-TV	80 161	79 960
Fastighetsskötsel	1 383	0
Återbäring från Riksbyggen	- 5 700	- 6 600
Obligatoriska besiktningar	3 048	0
Bevakningskostnader	7 128	6 655
Snö- och halkbekämpning	75 025	57 407
Internet	37 800	0
Förbrukningsmateriel	21 106	11 265
Vatten	179 560	181 028
El	161 545	141 203
Uppvärmning	468 908	439 648
Sophantering och återvinning	93 608	91 609
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 166 921</b>	<b>4 255 109</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
<b>BOA (kvm):</b>	<b>4754</b>	<b>4754</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	65	20
Underhåll	131	641
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17	16
Försäkringspremier	7	4
Övriga försäkringskostnader	0	4
Kabel- och digital-TV	17	17
Fastighetsskötsel	0	0
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Obligatoriska besiktningar	1	0
Bevakningskostnader	1	1
Snö- och halkbekämpning	16	12
Internet	8	0
Förbrukningsmateriel	4	2
Vatten	38	38
El	34	30
Uppvärmning	99	92
Sophantering och återvinning	20	19
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>456</b>	<b>895</b>



---

# 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.

värdepminskning 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 skuldtyngd 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.

### **Värdepminskning 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 2

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF RÖBÄCKSHUS NR 2 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](http://www.riksbyggen.se)