
Årsredovisning

RBF LYCKSELEHUS NR 6
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 795400-1124

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt 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 teck-

nats 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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

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

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

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag den 16 oktober 2014 kl 19.00
Missionskyrkan, Bångvägen i Lycksele

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.
.....
- 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. Förslag till nya stadgar
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF LYCKSELEHUS NR
6 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Ordförande har ordet...

Det gångna arbetsåret har varit mycket intensivt, särskilt nu med en andra brand på vårt område. Ett stort tack ska Kaj Gambäck ha för han har varit vårt bollplank mot Folksam och Riksbyggen som har hand om återställningen av 11 ans hus. Den första branden kommer att kosta föreningen ca 2 miljoner kronor, men då har vi mycket litet underhåll på det huset under en lång tid. Men vi har inga åldersavdrag på skärmtaket som brann upp och det är bra för vår ekonomi.

På grund av mindre utgifter under det gångna året så har vi ett stort överskott på ca 780 tkr, det beror mest på mindre värme- och elkostnader på 11 ans hus. Ett stort tack till de boende på området som varit utsatta för obehag i samband med återställningen av 11 ans hus. Vi har pratat om vi ska ha en taklagsfest då detta är över men det är ännu bara prat. Mycket har gjorts och många är de som ställt upp för att hjälpa till och som då också medverkat till att vi kunnat hålla kostnaderna nere. Ett varmt tack skall ni alla ha.

Några framtidsplaner: Vi kommer att åtgärda våra lekparkar så att de uppfyller alla normer. Vi håller på att undersöka om vi kan göra en samlingslokal i föreningen (panncentralen).

Peter Boman

Ordförande

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Peter Boman	Ordförande	Stämman	2014
Gun Högberg	Vice ordförande	Stämman	2015
Sigge Olofsson	Sekreterare	Stämman	2015
Kaj Gambäck	Ledamot	Stämman	2015
Allan Hägglund	Ledamot	Stämman	2014
Anders Johansson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Johan Herrström	(har flyttat)	Stämman	2015
Maria Stenman		Stämman	2014
Ulf Nygård		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Roland Heldestad	Revisor	Stämman	
Stellan Forsgren	Revisor	Stämman	
Revisorssuppleant			
Bror Berg		Stämman	
Valberedning			
Bror Berg	Valberedning	Stämman	
Nic Jovanovic	Valberedning	Stämman	
Therese Nordström	Valberedning	Stämman	
Vicevärd			
Allan Hägglund	Vice värd	Styrelsen	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hjärtat 1 & 2 i Lycksele kommun med därpå uppförda 6 st flerfamiljshus med 114 lägenheter och 25 små källarlokalerna samt två garagebyggnader med plats för 21 bilar. Byggnaderna är uppförda 1967-68. Fastigheternas adress är Brännbergsvägen 1, 3, 5, 7, 9 och 11 i Lycksele.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
18	36	30	30

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	Skärmtak	P-platser
25	21	78	14

Total tomtarea:	39 176 kvm
Total bostadsarea:	8 649 kvm
Total lokalarea:	366 kvm

Årets taxeringsvärde	16 559 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 559 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Södra Västerbotten.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Brandskada Brännbergsvägen 11

18 augusti 2013 inträffade en omfattande brandskada på ett av föreningens hus och 18 lägenheter fick evakueras. Återuppbyggnad av huset pågår med projektledning från Riksbyggen och alla kostnader har hitintills ersatts av försäkringen, med undantag av en självrisk på 22 200 kr. I slutändan kommer dock föreningen att drabbas av kostnader på ca 1,9 miljoner kronor som inte täcks av försäkringen. Huset beräknas stå inflyttningsklart efter årsskiftet.

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 14 967 tkr (därav 14 892 tkr avseende pågående återuppbyggnad efter brandskada Brännbergsvägen 11 och 75 tkr övriga reparationer) samt planerat underhåll för 508 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 17 003 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret 2013 sker med 1 000 tkr, nästa år 1 000 tkr (budget). Rekommenderad avsättning enligt underhållsplanen är 1 291 tkr (10 år). Underhållsplanen är i behov av revidering.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Yttertak och ventilation	2001	Total kostnad 6 057 tkr, varav 4 900 tkr med lån, resterande med egna medel.
Relining	2013	Total kostnad 688 tkr
Planerat underhåll	År	Kommentar
PCB-sanering	2015	Delvis utfört under 2014.

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 17 oktober 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Föreningen är momsregistrerad och betalar uttagsskatt med 25 % på lönekostnader för fastighetsskötseln.

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	20 280	5 184	5 151	5 102	4 920
Resultat efter fondförändringar	640	146	173	81	- 118
Balansomslutning	19 394	16 611	16 508	16 421	16 696
Soliditet	44%	44%	42%	39%	38%
Likviditet	302%	543%	516%	436%	458%
Avgifts- och hyresbortfall	0,69%	0,15%	0,14%	0,15%	0,37%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	384	403	422	418	413
Värmeavgift, kr/m ²	145	142	136	131	119
Driftskostnad, kr/m ²	270	293	293	296	289
Ränta, kr/m ²	33	37	42	42	43
Underhållsfond, kr/m ²	800	734	679	641	647
Lån, kr/m ²	894	935	981	1 026	1 067

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

Förbrukning

Under året har bostadsrättsföreningen använt mindre el, vatten och värme vilket också avspeglas i lägre driftkostnader. Detta beror på att huset på Brännbergsvägen 11 har stått tomt sedan branden.

Föreningen har också fått ersättning från Lycksele Energi för felaktigt debiterad värme under åren 2009-2013.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då årsavgifterna sänktes med 9 % samtidigt som individuell elmätning infördes. 1 juli 2013 höjdes värmeavgifterna med 2 %, årsavgiften oförändrad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 384 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Natten mot 7 september 2014 inträffade en ny brandskada på en av föreningens carportar.

Skadereglering och återställande har påbörjats, men vi vet i dagsläget inte vilka kostnader detta kommer att innebära för föreningen.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	141 639
Årets resultat före fondförändring	1 131 722
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>508 475</u>
Summa överskott	781 836

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	781 836
----------------------------	---------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 595 370	3 759 923
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 24 806	- 5 788
Värmeavgifter		1 251 600	1 227 060
Elavgifter, bostäder		259 062	176 530
Övriga förvaltningsintäkter	3	15 199 222	26 113
		<u>20 280 447</u>	<u>5 183 838</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-14 967 700	- 86 924
Planerat underhåll	5	- 508 475	- 701 978
Fastighetsavgift/skatt		- 51 476	- 51 476
Driftkostnader	6	-2 429 697	-2 642 352
Övriga kostnader	7	- 28 189	- 86 140
Personalkostnader	8	- 563 968	- 558 739
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 423 665	- 431 771
		<u>-18 973 170</u>	<u>-4 559 380</u>
Rörelseresultat		1 307 277	624 458
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		5 244	4 674
Ränteintäkter och liknande poster	10	116 555	146 907
Räntekostnader och liknande poster	11	- 297 354	- 332 464
		<u>- 175 555</u>	<u>- 180 883</u>
Resultat efter finansiella poster		1 131 722	443 574
Årets resultat		1 131 722	443 574
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		508 475	701 978
Resultat efter fondförändring		640 197	145 552

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	8 950 326	9 249 178
Inventarier och installationer	13	518 503	575 316
		<u>9 468 829</u>	<u>9 824 494</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen	14	57 000	57 000
Summa anläggningstillgångar		<u>9 525 829</u>	<u>9 881 494</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 451	4 069
Skattefordringar		9 155	108 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 454 856	13 799
		<u>2 473 462</u>	<u>126 313</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	5 400 000	6 200 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		1 994 337	402 721
		<u>1 994 337</u>	<u>402 721</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>9 867 799</u>	<u>6 729 034</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 393 628</u>	<u>16 610 528</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		452 944	452 944
Underhållsfond		7 210 978	6 619 453
		<u>7 663 922</u>	<u>7 072 397</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		141 639	96 087
Årets resultat		1 131 722	443 574
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond		508 475	701 978
		<u>781 836</u>	<u>241 639</u>
Summa eget kapital		8 445 758	7 314 036
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	7 682 263	8 056 587
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	374 000	374 000
Leverantörsskulder		2 232 450	149 120
Övriga kortfristiga skulder	19	136 192	131 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	522 965	585 567
		<u>3 265 607</u>	<u>1 239 905</u>
Summa skulder		10 947 870	9 296 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 393 628	16 610 528
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		14 432 400	14 432 400
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 9 633 345 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % 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 löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges 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 upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	75 år	2042
Standardförbättringar (Soprum)	Rak	20 år	2028
Markanläggningar (Skärmtak, MV)	Rak	10-15 år	2013/2015
Installationer	Rak	10-15 år	2015/2020
Maskiner	Rak	5-10 år	2015-2021
Inventarier	Rak	5 år	2018

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	3 325 106	3 489 535
Hyror, lokaler	35 784	35 908
Hyror, garage	75 600	75 600
Hyror, p-platser	158 880	158 880
	<u>3 595 370</u>	<u>3 759 923</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 4 936	- 1 428
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 600	-
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 16 270	- 4 360
	<u>- 24 806</u>	<u>- 5 788</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Fakturerade kostnader	13 200	17 750
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 74	222
Återvunna fordringar	-	50
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar (gräsklippare)	24 000	3 000
Erhållna skadestånd (återbet. fjärrvärme)	288 490	-
Inkassointäkter	3 331	1 924
Övriga rörelseintäkter	-	3 167
Försäkringsersättningar (brandskada)	14 870 274	-
	<u>15 199 222</u>	<u>26 113</u>

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	6 001	15 301
Material markytor	2 954	3 661
Bostäder	10 270	587
Vattenskador	14 892 474	6 598
Tvättstugor	4 000	-
Gemensamma utrymmen	175	-
Vatten/Avlopp	-	7 166
Värme	1 946	2 902
Ventilation	-	1 670
Elinstallationer	1 807	7 745
Tele/TV	884	-
Låssystem	6 923	3 170
Övriga installationer	1 313	-
Huskropp	38 324	2 480
Gårdar och grönanläggningar	-	25 796
Garage och parkeringsplatser	629	4 973
Vandalisering	-	4 875
	<u>14 967 700</u>	<u>86 924</u>

Not 5 Planerat underhåll

VA/Sanitet	508 475	698 873
Värme	–	- 23 750
Gårdar och grönanläggningar	–	26 855
	<u>508 475</u>	<u>701 978</u>

Not 6 Driftkostnader

Försäkringspremier	59 654	56 035
Förvaltningsarvode	212 272	191 882
Kabel-TV	94 308	94 051
IT-kostnader	4 227	4 041
Juridiska kostnader	5 101	3 494
Styrelsearvode	1 500	–
Arvode, yrkesrevisorer	14 411	14 844
Möteskostnader	2 285	1 235
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 000	- 2 500
Snö- och halkbekämpning	10 313	–
Förbrukningsmateriel	30 670	21 460
Fordons- och maskinkostnader	21 758	32 062
Vatten	230 810	250 809
El	433 259	563 174
Uppvärmning	1 146 695	1 244 171
Sophantering och återvinning	169 434	167 594
	<u>2 429 697</u>	<u>2 642 352</u>

Not 7 Övriga kostnader

Representation	1 760	2 375
Kontorsmateriel	774	536
Telefon och porto	2 565	3 474
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	0
Medlems- och föreningsavgifter	9 576	9 576
Serviceavgifter	7 016	7 015
Köpta tjänster	–	23 476
Konsultarvoden	–	33 700
Övriga externa kostnader	6 498	5 988
	<u>28 189</u>	<u>86 140</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	316 011	303 783
Uttagsskatt fastighetsskötare	98 058	92 562
Övriga kostnadsersättningar	1 845	–
Styrelsearvode	26 500	46 100
Övriga ersättningar till förtroendevalda	10 234	8 285
Övriga kostnadsersättningar	360	240
Arvode vicevärd	24 000	24 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	–	2 625
Summa	<u>478 007</u>	<u>478 595</u>
Sociala kostnader	85 961	80 144
	<u>563 968</u>	<u>558 739</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	201 655	201 655
Markanläggningar	73 597	89 737
Standardförbättringar	23 600	23 600
Maskiner och Inventarier	78 460	70 426
Installationer	46 353	46 353
	<u>423 665</u>	<u>431 771</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	937	273
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	114 984	146 251
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	129
Övriga ränteintäkter	634	254
	<u>116 555</u>	<u>146 907</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	297 337	331 973
Övriga räntekostnader	17	135
Övriga finansiella kostnader	–	356
	<u>297 354</u>	<u>332 464</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	14 740 877	14 740 877
Mark	2 900 000	2 900 000
Standardförbättringar	630 335	630 335
Markanläggning	1 329 970	1 329 970
Summa anskaffningsvärden	<u>19 601 182</u>	<u>19 601 182</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 892 893	-8 691 238
Standardförbättringar	-276 335	-252 735
Markanläggningar	-1 182 776	-1 093 039
	<u>-10 352 004</u>	<u>-10 037 012</u>

Årets avskrivning byggnader	-201 655	-201 655
Årets avskrivning standardförbättringar	-23 600	-23 600
Årets avskrivning markanläggningar	-73 597	-89 737
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-10 650 856</u>	<u>-10 352 004</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	8 950 326	9 249 178
--------------------------------------	-----------	-----------

Varav

Byggnader	5 646 329	5 847 984
Mark	2 900 000	2 900 000
Standardförbättringar	330 400	354 000
Markanläggningar	73 597	147 194

Taxeringsvärden

bostäder	16 302 000	16 302 000
lokaler	257 000	257 000
Totalt taxeringsvärde	<u>16 559 000</u>	<u>16 559 000</u>
varav byggnader	13 857 000	13 857 000

Not 13 Inventarier och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	630 475	630 475
Inventarier	393 730	393 730
Installationer	656 130	656 130
	<u>1 680 335</u>	<u>1 680 335</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier	68 000	–
Årets avyttringar		
Inventarier	- 46 440	–
Summa anskaffningsvärden	<u>1 701 895</u>	<u>1 680 335</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 238 330	- 173 470
Inventarier	- 393 730	- 388 164
Installationer	- 472 959	- 426 606
	<u>- 1 105 019</u>	<u>- 988 240</u>
Årets avyttringar		
Inventarier	46 440	–
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 64 860	- 64 860
Inventarier	- 13 600	- 5 566
Installationer	- 46 353	- 46 353
	<u>- 124 813</u>	<u>- 116 779</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 1 183 392</u>	<u>- 1 105 019</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>518 503</u>	<u>575 316</u>
Varav		
Maskiner	327 285	392 145
Inventarier	54 400	–
Installationer	136 818	183 171

Not 14 Andelar i Riksbyggen

114 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	57 000	57 000
--	--------	--------

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	10 613	3 190
Förutbetald renhållning	1 725	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 094	7 838
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 409	1 409
Övriga förutbetalda kostnader (försäkringsersättning)	2 433 015	–
Övriga periodiserade kostnader	–	1 362
	<u>2 454 856</u>	<u>13 799</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 400 000	6 200 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 000 000	1,55	2014-08-04
90 dagar	2 500 000	1,55	2014-09-01
90 dagar	1 900 000	1,55	2014-09-01

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	452 944	6 619 453	- 201 935	443 574
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		100 000	- 100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			443 574	- 443 574
Avsättning till underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 508 475	508 475	
Årets resultat				1 131 722
Vid årets slut	452 944	7 210 978	- 349 886	1 131 722

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	8 056 263	8 430 587
Avgår nästa års amortering	- 374 000	- 374 000
Skuld vid årets slut	7 682 263	8 056 587

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	3,09%	2018-06-01	2 870 715	57 416	2 813 299
STADSHYPOTEK AB	3,59%	2017-04-30	1 122 989	22 400	1 100 589
STADSHYPOTEK AB	3,60%	2015-06-01	1 610 976	35 008	1 575 968
STADSHYPOTEK AB	3,87%	2017-06-30	1 949 907	150 000	1 799 907
STADSHYPOTEK AB	4,67%	2015-03-01	876 000	109 500	766 500
			8 430 587	374 324	8 056 263

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 374 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 374 000 kr årligen.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Redovisningskonto för moms	101 358	96 999
Skuld sociala avgifter och skatter	11 849	10 723
Avräkning lån	22 985	23 496
	136 192	131 218

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	46 506	42 089
Upplupna drift- och underhållskostnader	–	9 109
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 954	2 514
Upplupna elkostnader	18 327	23 900
Upplupna vattenavgifter	14 503	63 061
Upplupna värmekostnader	53 532	56 511
Upplupna kostnader för renhållning	3 050	36 769
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 499	3 667
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	380 594	347 947
	<u>522 965</u>	<u>585 567</u>

Lycksele 2014-09-18

 Peter Boman

 Gun Högberg

 Sigge Olofsson

 Kaj Gambäck

 Allan Hägglund

 Anders Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-

 Auktoriserad revisor

 Roland Heldestad
 Föreningens revisorer

 Stellan Forsgren

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Lyckselehus nr 6, org.nr 795400-1124

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 bokslutsdagen 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 revisionsmed 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-

KPMG AB

Auktoriserad revisor

Roland Heldestad Stellan Forsgren
Föreningens revisorer

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 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 tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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.

RBF LYCKSELEHUS NR 6

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF LYCKSELEHUS NR 6 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