
Årsredovisning

RBF SKOGSGLÄNTAN
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 716415-3533

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 tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

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

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

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdag den 17 april 2013 kl 18.30
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 utflyst.
- 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.
Motion 1: Skog på innergården
Motion 2: Ordningfrågor angående gemensamma utrymmen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper	9
Revisionsberättelse	Bilaga

Ordförande har ordet.....

Hej på er kära grannar.

2012 har varit ett år då mycket händer. Föreningen fyllde 20 år och vi firade detta tillsammans i stor stil. Mina minnen av den dagen kretsar till våghalsar som klättrande hissnande högt på läskbackar och den bekymrade minen hos personalen på Ersboda Folkets Hus som var ängsliga för att laxen skulle hinna bli torr medan jag höll mitt ganska långdragna tal.

Mest av allt minns jag de glada ansiktena och hur trevligt det var!

Två decennier är ingen obetydlig ålder och på vårt område börjar det ta ut sin rätt. Nu till sommaren kommer renoveringen av fasaderna att slutföras och de slitna vindskydden mellan altanerna skall bytas ut. Inom en inte alltför fjärran framtid kommer vi att behöva byta ut lägenhetsventilationerna och se över områdets dörrlås – bara för att nämna något.

Att behålla vår förmåga att på sikt sköta om våra fastigheter är mycket viktigt.

Det är också roligt att se hur intresset för att bo hos oss har ökat bland köpare. Lägenheterna säljs för allt dyrare pengar, vilket givetvis är positivt. Jag tycker mig också ha märkt ett ökat intresse för boendet och att delta i gemensamma aktiviteter exempelvis i kvartersgården (det var faktiskt riktigt värmande att se vilken uppslutning det blev sist vi hade kvarterspub!)

Med detta tackar jag för förtroendet att få ha varit er ordförande under det gångna året och önskar er alla välkomna till årsstämman 2013!

Anders Kohkoinen, ordförande BRF Skogsglantan

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF SKOGSGLÄNTAN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Anders Kohkoinen	Ordförande	Stämman	2014
Ture Ivarsson	Vice ordförande	Stämman	2014
Tanja Kemi	Sekreterare	Stämman	2013
Mattias Jonsson	Ledamot	Stämman	2013
Rickard Abrahamsson	Ledamot Riksbyggen	Stämman	
Styrelsesuppleanter			
Björn Carlsson		Stämman	2013
Bo Wilhelmsson		Stämman	2013
Eva Sjöblom		Stämman	2014
Gunnar Hultgren		Stämman	2014
Elin Forsberg		Stämman	
I tur att avgå är ledamöterna Tanja Kemi, Mattias Jonsson samt suppleanterna Björn Carlsson och Bo Wilhelmsson			
Ordinarie revisorer			
Bernt Grönberg	Revisor	Stämman	2013
KPMG AB	E-godkänd revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Gunn Lundin		Stämman	2013
Valberedning			
Bobby Isaksson	Valberedning	Stämman	2013
Carina Jonsson	Valberedning	Stämman	2013
Lars Boström	Valberedning	Stämman	2013
Studieorganisations		Kolonilotter	
Mattias Jonsson	Anders Kohkoinen, sammankallande	Vaktmästargrupp	
		Leif Kemi, sammankallande	
Uthyrning kvarterslokal		Trädgårdsgrupp	
Tanja Kemi, ansvarig	Chatarina Karlsson, Barbro Jantze		

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Karet 7 på Östra Ersboda i Umeå kommun med därpå uppförda 16 st byggnader med 80 lägenheter och 24 radhus samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1991/1992.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok (radhus)	Total	
31	34	15	24	104	Antal
1 969	2 720	1 455	2 904	9 048	Yta

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	40	85

Total tomtarea:	11 223 kvm
Total bostadsarea:	9 048 kvm
Total lokalarea:	507 kvm

Årets taxeringsvärde	61 528 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 008 000 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 och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 217 tkr och planerat underhåll för 1 972 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 10210 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 852 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 800 tkr. Behållningen vid årets utgång är 2849 tkr i underhållsfond.

Under 2013 är det planerat för bl a ytterligare fasadrenovering samt vindskydd som de största posterna.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Genomförda aktiviteter är.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll överföreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

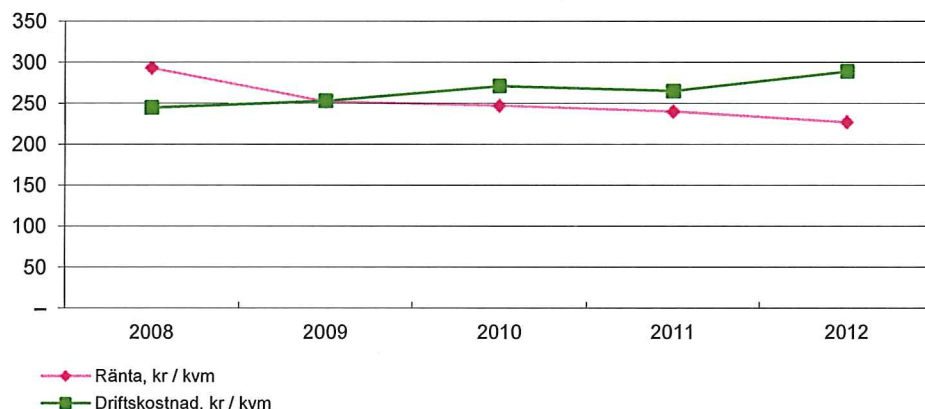
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 april 2012. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre reparationskostnader och högre driftskostnader.

Driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnad för uppvärmning och vatten. Räntekostnaderna har minskat något p.g.a. omsatta lån till lägre ränta.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

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

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	7 189	7 050	6 992	6 929	6 937
Årets resultat	- 1 118	641	- 1 187	275	644
Resultat efter fondförändringar	54	271	44	100	400
Balansomslutning	59 918	61 888	62 502	64 052	64 849
Soliditet %	15%	16%	15%	16%	16%
Likviditet %	218%	261%	212%	291%	240%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,17%	0,34%	0,41%	0,33%	0,30%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	666	653	653	653	653
Bränsletillägg, kr / kvm	90	90	82	76	76
Driftskostnad, kr / kvm	289	265	271	253	245
Ränta, kr / kvm	227	240	247	252	293
Underhållsfond, kr / kvm	315	411	359	473	421
Lån, kr / kvm	5 479	5 586	5 693	5 801	5 888

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Förbrukning

Under året har bostadsrättsföreningen använt 173 016 kWh fastighetsel och 1 246 029 kWh värme. Det är en ökning sedan föregående år med 3185 kWh el 159 981 kWh värme. År 2012 har varit en mer normal vinter jämfört med 2011 då vi hade en väldigt mild vinter, vilket påverkar uppvärmningskostnaden. Föreningens arbete med att påverka förbrukningen framgår under avsnittet miljö.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 666 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st).

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	777 487
Årets resultat före fondförändring	-1 117 775
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 971 731
Summa överskott	<u>831 442</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>300 000</u>
Att balansera i ny räkning	531 442

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 366 403	6 248 256
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 10 771	- 21 090
Bränsleavgifter	3	813 224	813 224
Övriga avgifter		- 4 750	- 4 700
Övriga förvaltningsintäkter	4	24 428	13 934
		<u>7 188 534</u>	<u>7 049 625</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 217 048	- 129 509
Planerat underhåll	6	-1 971 731	- 279 360
Fastighetsavgift/skatt		- 226 540	- 225 100
Driftskostnader	7	-2 615 019	-2 397 348
Övriga kostnader	8	- 102 884	- 41 690
Personalkostnader	9	- 122 663	- 161 202
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-1 198 481	-1 187 240
		<u>-6 454 366</u>	<u>-4 421 448</u>
Rörelseresultat		734 168	2 628 176
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		68 000	68 000
Ränteintäkter och liknande poster	11	137 246	120 376
Räntekostnader och liknande poster	12	-2 057 189	-2 175 201
		<u>-1 851 943</u>	<u>-1 986 825</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 117 775	641 351
Årets resultat		-1 117 775	641 351
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 800 000	- 650 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 971 731	279 360
Förändring av underhållsfond		<u>1 171 731</u>	<u>- 370 640</u>
Resultat efter fondförändring		53 956	270 711

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	53 655 399	54 790 776
Inventarier, verktyg och installationer	14	38 925	102 029
		<u>53 694 324</u>	<u>54 892 805</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	681 000	681 000
Summa anläggningstillgångar		54 375 324	55 573 805
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		553	100
Kundfordringar	16	50	0
Övriga fordringar	17	0	1 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	284 329	264 892
		<u>284 932</u>	<u>266 288</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	19	4 400 000	5 670 000
Kassa och bank			
Handkassa		4 532	1 706
Avräkning med Swedbank		853 325	376 151
		<u>857 857</u>	<u>377 857</u>
Summa omsättningstillgångar		5 542 789	6 314 145
SUMMA TILLGÅNGAR		59 918 112	61 887 950

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Insatser		5 096 001	5 096 001
Underhållsfond		2 849 109	3 720 840
		<u>7 945 110</u>	<u>8 816 841</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		777 487	806 775
Årets resultat		-1 117 775	641 351
Avsättning till underhållsfond		- 800 000	- 650 000
Ianspråktagande av underhållsfond		1 971 731	279 360
		<u>831 442</u>	<u>1 077 487</u>
Summa eget kapital		8 776 552	9 894 328
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	21	48 601 434	49 571 194
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		969 760	969 760
Leverantörsskulder		336 300	283 904
Skatteskulder		226 102	224 381
Medlemmarnas reparationsfond		36 006	33 898
Övriga kortfristiga skulder	22	117 889	190 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	854 069	720 058
		<u>2 540 126</u>	<u>2 422 429</u>
Summa skulder		51 141 560	51 993 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 918 112	61 887 950
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		82 713 000	82 713 000
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. Räkna 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 26,3 procent.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

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 de 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.

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	60	2064
Standardförbättringar	Rak	15	-
Markanläggningar	Rak	15	-
Inventarier	Rak	5	-

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 024 212	5 906 090
Hyror, lokaler	7 991	7 791
Hyror, garage	175 500	175 500
Hyror, p-platser	158 700	158 875
	<u>6 366 403</u>	<u>6 248 256</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 1 588
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 10 771	- 19 503
	<u>- 10 771</u>	<u>- 21 090</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	813 224	813 224
	<u>813 224</u>	<u>813 224</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga lokalintäkter - Solariet	2 666	2 766
Övriga ersättningar - Uthyrning kvarterslokal / gästrum	12 876	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	110	- 180
Övriga intäkter (tidigare uthyrning mm)	756	8 860
Återvunna fordringar	1 174	1 728
Övriga Intäkter (hyresavgifter)	5 600	0
Inkassointäkter	320	760
Övriga rörelseintäkter (tillgodo hyresavgifter)	926	0
	<u>24 428</u>	<u>13 934</u>

Not 5 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	3 969	8 315
Material markytor	3 216	0
Bostäder	5 711	4 419
Vattenskador	11 607	36 681
Tvättstugor (motor, fläkt torksåp)	13 801	10 282
Gemensamma utrymmen	373	2 302
Vatten/Avlopp (spolning, brunnsbyte)	23 632	5 445

2012-12-31 2011-12-31

Värme (cirkulationspump)	13 044	0
Ventilation	8 825	8 849
Elinstallationer (armaturer, nya uttag)	29 732	7 145
Övriga installationer	4 264	4 586
Huskropp	10 746	26 475
Gårdar och grönanläggningar (fällning björkar)	36 661	13 647
Garage och parkeringsplatser (mv insatser)	25 946	1 363
Övrigt (adm avg RB)	25 521	0
	<u>217 048</u>	<u>129 509</u>

Not 6 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen (byte tak kylrum)	36 624	0
VA/Sanitet (byte brunn under hus)	128 109	5 303
Ventilation (besiktning ventilation samt rep)	75 328	0
Huskroppar (målning fasad)	1 526 680	207 085
Gårdar och grönanläggningar	10 000	34 257
Garage och parkeringsplatser (service garageportar)	23 500	0
Övrigt (adm avg RB)	171 490	32 715
	<u>1 971 731</u>	<u>279 360</u>

Not 7 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	53 914	52 679
Arvode förvaltning	486 771	476 952
Kabel-TV (avslutad p g a har kombiavtal med även internet)	41 611	118 641
IT-kostnader / Kabel TV (ComHem)	266 389	168 480
Inkasso kostnader	1 569	488
Styrelsearvode (RB)	8 250	3 775
Revisionsarvode, externt	19 369	19 369
Möteskostnader	1 270	5 425
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 900	- 21 800
Systematiskt brandskyddsarbete	9 527	7 009
Bevakningskostnader	9 357	5 190
Snöröjning (även taksköttning)	133 054	139 835
Förbrukningsmateriel (tv, svabbvagn)	31 795	18 045
Vatten	264 005	217 561
El	220 838	223 850
Uppvärmning	895 321	794 716
Sophantering (inkl containrar, extra sophämtning)	182 879	167 133
	<u>2 615 019</u>	<u>2 397 348</u>

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel (jubileumsfest)	25 437	6 299
Annonsering	0	99
Representation	1 177	1 800
Kontorsmateriel	1 934	512
Telefon och porto	406	415
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	600
Medlems- och föreningsavgifter	8 736	8 736
Konsultarvoden (varumärke)	3 229	11 642
Advokat och rättegångskostnader (ev åter försäkringsbolag)	44 064	0
Övriga externa kostnader	17 901	11 587
	<u>102 884</u>	<u>41 690</u>

2012-12-31 2011-12-31

Not 9 Personalkostnader

Styrelsearvode	59 775	83 838
Övriga ersättningar till förtroendevalda (valberedning)	1 571	1 975
Arbetsgrupper	31 000	39 000
Föreningsvald revisor	1 500	2 000
Utbildning, förtroendevalda	3 750	0
Summa	97 596	126 813
Sociala kostnader	25 067	34 389
	122 663	161 202

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 135 377	1 124 136
Installationer	63 104	63 104
	1 198 481	1 187 240

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	548	296
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	136 629	118 645
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	69	877
Övriga ränteintäkter	0	558
	137 246	120 376

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	2 056 908	2 175 201
Övriga räntekostnader	281	0
	2 057 189	2 175 201

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	86 016 083	86 016 083
Mark	2 860 000	2 860 000
	88 876 083	88 876 083

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-34 085 307	-32 961 171
	-34 085 307	-32 961 171

Årets avskrivning byggnader	-1 135 377	-1 124 136
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 220 684	-34 085 307

Restvärde enligt plan vid årets slut	53 655 399	54 790 776
--------------------------------------	------------	------------

Varav		
Byggnader	50 795 399	51 930 776
Mark	2 860 000	2 860 000

2012-12-31 2011-12-31

Taxeringsvärden		
småhus	14 376 000	14 856 000
bostäder	46 200 000	46 200 000
lokaler	952 000	952 000
Totalt taxeringsvärde	61 528 000	62 008 000
varav byggnader	48 450 000	47 754 000

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	358 062	358 062
Installationer	1 002 224	1 002 224
	1 360 286	1 360 286
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 358 062	- 358 062
Installationer	- 900 196	- 837 092
	-1 258 258	-1 195 154
Årets avskrivningar		
Installationer	- 63 104	- 63 104
	- 63 104	- 63 104
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 321 362	-1 258 258
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 925	102 029
Varav		
Installationer	38 925	102 029

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

1362 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	681 000	681 000
	681 000	681 000

Not 16 Kundfordringar

Kundfordringar	50	0
	50	0

Not 17 Övriga fordringar

Andra kortfristiga fordringar	0	1 296
	0	1 296

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda driftskostnader	1 694	5 535
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	119 521
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 076	31 657
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	79 414	42 120
Periodiserade kostnader månadsrapporter	5 981	101
Övriga förutbetalda kostnader	128 472	2 766
Upplupna ränteintäkter	9 494	9 278
Förutbetalda försäkringspremier	57 198	53 914
	<u>284 329</u>	<u>264 892</u>

Not 19 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 400 000	5 670 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 500 000	2,45	2013-02-28
90 dagar	1 900 000	2,45	2013-03-02

Not 20 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	0	5 096 001	3 720 840	1 077 487
Disposition enl årsstämmobeslut			300 000	- 300 000
Förändring av underhållsfond				1 171 731
Avsättning till underhållsfond			800 000	
Uttag ur underhållsfond			-1 971 731	
Nya insatser och uppl. avgifter		0		
Årets resultat				-1 117 775
Vid årets slut	0	5 096 001	2 849 109	831 442

Not 21 Fastighetslån

Fastighetslån	49 571 194	50 540 954
Avgår nästa års amortering	- 969 760	- 969 760
Skuld vid årets slut	<u>48 601 434</u>	<u>49 571 194</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,11%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,08%	2017-09-30	12 711 000			12 711 000
STADSHYPOTEK AB	3,86%	2013-12-30	21 648 650			21 648 650
STADSHYPOTEK AB	4,65%	2015-03-30	16 181 304		969 760	15 211 544
			50 540 954		969 760	49 571 194

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 969 760 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning LÅN	<u>117 889</u>	<u>190 428</u>
	117 889	190 428

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	16 850	2700
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	197 011	32 715
Upplupna elkostnader	23 638	22 705
Upplupna värmekostnader	123 579	95 893
Upplupna kostnader för renhållning	5 816	9 968
Upplupna kostnader för bredbandsuppkopplingar	3 016	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 832	8 125
Förutbetalda hyror och avgifter	479 327	547 952
	<u>854 069</u>	<u>720 058</u>

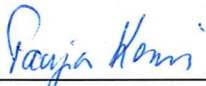
Umeå 2013-02-26



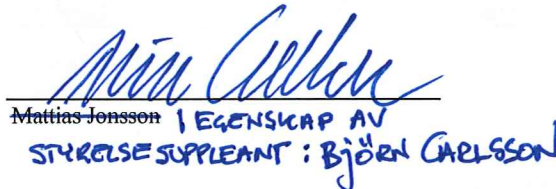
Anders Kohkoinen



Ture Ivarsson

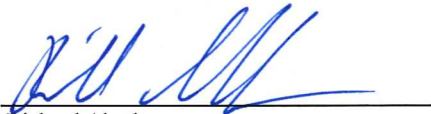


Tanja Kemi



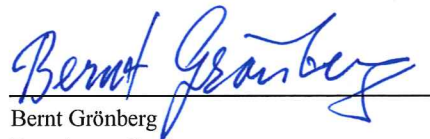
Mattias Jonsson I EGENSKAP AV
STYRELSE SUPPLEANT : Björn CARLSSON

Mattias Jonsson

I EGENSKAP AV
STYRELSE SUPPLEANT : Björn CARLSSON


Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2013-03-20


Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor, KPMG AB

Bernt Grönberg
Föreningens Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Skogsläntan, org.nr 716415-3533

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt års- redovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en års- redovisning 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 revisionsd 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 2012-12-31 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 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 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 2013-03-20

KPMG AB



Helen Sundström Hetta
E-godkänd revisor



Bernt Grönberg
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 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. 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 motsvaras 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 inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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 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, 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

