
Årsredovisning

RBF SKOGSGLÄNTAN
1/1 2013 - 31/12 2013
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 innehåsa 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

**Onsdag den 23 april 2014 kl 18.30
Kvarterslokalen**

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Revisionsberättelse	Bilaga

Ordförande har ordet...

Hej alla grannar,

När jag tjuvkikar på den text jag skrev just på denna plats i fjolårets årsredovisning, så nämnde jag att våra fastigheter börjat uppnå lite mognare ålder och att underhållsbehovet ökar. Vi hade under det året ökat månadsavgifterna med 2 % för att kunna göra större avsättningar till vår underhållsfond.

Under 2013 slutfördes fasadrenoveringarna på området, och vi fick våra nya vindskydd mellan altanerna. Under hösten fick vi oss en mindre behaglig överraskning, nämligen vattenskador i kvartersgården. Den ena skadan var i bastuns duschrum och den andra i golvet vid entrédörren och de två vanliga tvättstugorna.

I bastun pågår nu reparation och renovering, och när det gäller den andra vattenskadnan har vi precis undersökt dränering och dagvattenbrunnarnas funktion för att finna den bakomliggande orsaken till fukten. Undersökningen har fått vänta till våren och plusgradernas återkomst för att kunna utföras.

Det är mycket viktigt att bostadsrättsföreningen har förmågan att kunna reagera snabbt och ändamålsenligt även på oförutsedda händelser. Ett villkor för denna förmåga är att vi har ekonomisk bärkraft, pengar undanlagda som buffert.

Vanligt underhåll är egentligen enkelt att fatta beslut om. Det som är trasigt behöver repareras, annars blir slutnotan ännu dyrare. Då är det faktiskt svårare att fatta beslut om sådant som kanske inte är fullt lika nödvändigt – exempelvis våra gemensamma lokaler.

Vi har därför under året genomfört en enkätundersökning om vad ni boende tycker om och vill ha. Ganska precis hälften av hushållen tog sig tid att besvara enkäten, och det tackar jag er för. Resultatet kommer att vara till stor hjälp för de framtida styrelsens beslutsfattande.

Avslutningsvis vill jag också tacka för förtroendet att ännu ett år fått vara er ordförande.

Anders Kohkoinen, Ordförande BRF Skogsglntan

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Anders Kohkoinen	Ordförande
Bobby Isaksson	Vice ordförande
Tanja Kemi	Sekreterare
Ture Ivarsson	Ledamot
Rickard Abrahamsson	Ledamot

Utsedd av

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Vald t.o.m. årsstämma

2014
2015
2015
2014

Styrelsesuppleanter

Anna Wallin
Björn Carlsson - flyttat
David Cederström
Eva Sjöblom
Katarina Carlström Larsson
Elin Forsberg

Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

2014
2015
2014
2014
2015

Ordinarie revisorer

Gun Lundin	Revisor
KPMG AB	Aukoriserad revisor

Stämman
Stämman

Revisorssuppleanter

Bo Wilhelmsson

Stämman

Valberedning

Karl-Erik Johansson	Valberedning - sammankallande
Catharina Henje	Valberedning

Stämman
Stämman

Studieorganisatör

Bobby Isaksson

Kolonilotter

Gunder Wiklund - sammankallande

Vaktmästargrupp

Leif Kemi - sammankallande

Uthyrning kvarterslokal

Tanja Kemi, ansvarig

Trädgårdsgrupp

Chatarina Karlsson; Barbro Janze

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 en lokal. Byggnaderna är uppförda 1991/1992. Fastighetens adress är Hinkgränd 10-114 (jämna nummer) och Ersbodavägen 109-199 (udda nummer) i Umeå.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	40	85

Total bostadsarea: 9 048 kvm
Total lokalaria: 507 kvm

Årets taxeringsvärde 58 689 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 61 528 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 158 tkr och planerat underhåll för 2 214 tkr. Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 280 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 228 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 900 tkr.

Utfört underhåll 2013 avser främst färdigställande av ommålning och reparation av fasader.

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 april 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

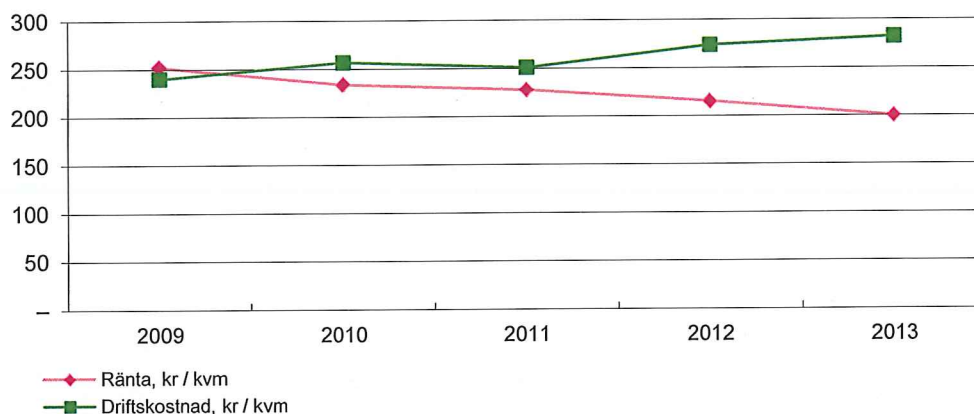
Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år delvis p.g.a. lägre räntekostnader under året. Driftkostnaderna i föreningen är totalt något högre än föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

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

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	7 193	7 189	7 050	6 992	6 929
Årets resultat	- 1 172	- 1 118	641	- 1 187	275
Resultat efter fondförändringar	142	54	271	44	100
Balansomslutning	57 914	59 918	61 888	62 502	64 052
Soliditet %	13%	15%	16%	15%	16%
Likviditet %	175%	218%	261%	212%	291%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,24%	0,17%	0,34%	0,41%	0,33%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	666	666	653	653	653
Bränsletillägg, kr / kvm	90	90	90	82	76
Drifstkostnad, kr / kvm	282	274	251	257	240
Ränta, kr / kvm	200	215	228	234	252
Underhållsfond, kr / kvm	192	298	389	340	448
Lån, kr / kvm	5 087	5 479	5 586	5 693	5 801

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Förbrukning

Under året har bostadsrättsföreningen använt 159 490 kWh fastighetsel och 1 175 806 kWh värme. Det är en minskning sedan föregående år med 13 526 kWh el 70 223 kWh värme.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2012 då avgifterna höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 2 % from 2014-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 666 kr/kvm/år.

Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	531 442
Årets resultat före fondförändring	-1 172 150
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 214 109</u>
Summa överskott	673 402

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>100 000</u>
Att balansera i ny räkning	573 402

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	6 372 733	6 366 403
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 15 425	- 10 771
Bränsleavgifter	3	813 224	813 224
Övriga avgifter		- 4 824	- 4 750
Övriga förvaltningsintäkter	4	27 708	24 428
		<u>7 193 416</u>	<u>7 188 534</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 158 146	- 217 048
Planerat underhåll	6	-2 214 109	-1 971 731
Fastighetsavgift/skatt		- 213 750	- 226 540
Driftkostnader	7	-2 697 760	-2 615 019
Övriga kostnader	8	- 35 540	- 102 884
Personalkostnader	9	- 124 044	- 122 663
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-1 159 707	-1 198 481
		<u>-6 603 056</u>	<u>-6 454 366</u>
Rörelseresultat		590 360	734 168
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		55 760	68 000
Ränteintäkter och liknande poster	11	94 099	137 246
Räntekostnader och liknande poster	12	-1 912 369	-2 057 189
		<u>-1 762 510</u>	<u>-1 851 943</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 172 150	-1 117 775
Årets resultat		-1 172 150	-1 117 775
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 900 000	- 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 214 109	1 971 731
Resultat efter fondförändring		141 959	53 956

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	52 508 668	53 655 399
Inventarier, verktyg och installationer	14	25 949	38 925
		<u>52 534 617</u>	<u>53 694 324</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	681 000	681 000
Summa anläggningstillgångar		53 215 617	54 375 324
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		52 748	553
Kundfordringar	16	1 890	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	321 466	284 329
		<u>376 104</u>	<u>284 932</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	3 750 000	4 400 000
Kassa och bank			
Handkassa		9 116	4 532
Avräkning med Swedbank		562 817	853 325
		<u>571 933</u>	<u>857 857</u>
Summa omsättningstillgångar		4 698 037	5 542 789
SUMMA TILLGÅNGAR		57 913 653	59 918 112

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		5 096 001	5 096 001
Underhållsfond		1 835 000	2 849 109
		<u>6 931 001</u>	<u>7 945 110</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		531 442	777 487
Årets resultat		-1 172 150	-1 117 775
Avsättning till underhållsfond		- 900 000	- 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond		2 214 109	1 971 731
		<u>673 402</u>	<u>831 442</u>
Summa eget kapital		7 604 403	8 776 552
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	47 631 674	48 601 434
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	20	969 760	969 760
Leverantörsskulder		288 106	336 300
Skatteskulder		213 255	226 102
Medlemmarnas reparationsfonder		33 773	36 006
Övriga kortfristiga skulder	21	110 374	117 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 062 308	854 069
		<u>2 677 576</u>	<u>2 540 126</u>
Summa skulder		50 309 250	51 141 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 913 653	59 918 112
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		82 713 000	82 713 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och

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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 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	Progressiv	60	2049
Standardförbättringar	Rak	15	
Markanläggningar	Rak	15	
Inventarier	Rak	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 024 212	6 024 212
Hyror, lokaler	8 021	7 991
Hyror, garage	175 500	175 500
Hyror, p-platser	165 000	158 700
	<u>6 372 733</u>	<u>6 366 403</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 525	—
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 14 900	- 10 771
	<u>- 15 425</u>	<u>- 10 771</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	1 345	2 666
Uthyrning övernattningsrum kvartersgården	19 032	12 876
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	118	110
Övriga intäkter	3 206	6 356
Återvunna fordringar	3 487	1 174
Inkassointäkter	520	320
Övriga rörelseintäkter	—	926
	<u>27 708</u>	<u>24 428</u>

Not 5 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	9 865	3 969
Material markytor	—	3 216
Reparationer	4 048	5 711
Vattenskador	37 871	11 607
Tvättstugor	19 125	13 801
Gemensamma utrymmen	5 471	373
Vatten/Avlopp	8 505	23 632
Värme	—	13 044
Ventilation	19 284	8 825
Elinstallationer	10 927	29 732
Låssystem	5 304	4 264
Huskropp	3 822	10 746
Gårdar och grönanläggningar	17 000	36 661
Garage och parkeringsplatser	7 721	25 946
Övrigt	9 203	25 521
	<u>158 146</u>	<u>217 048</u>

Not 6 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	—	36 624
Tvättstugor	33 313	—
VA/Sanitet	33 242	128 109
Värme	176 340	—
Ventilation	60 384	75 328
Elinstallationer	2 142	—
Huskroppar	1 609 620	1 526 680
Gårdar och grönanläggningar	113 603	10 000
Garage och parkeringsplatser	—	23 500
Övrigt	185 465	171 490
	<u>2 214 109</u>	<u>1 971 731</u>

Not 7 Driftkostnader

Företagsförsäkring	57 198	53 914
Förvaltningsarvode	503 224	486 771
Kabel-TV	—	41 611
IT-kostnader	331 564	266 389
Juridiska kostnader	59 903	1 569
Styrelsearvode RB	8 759	8 250
Arvode, yrkesrevisor	19 950	19 369
Möteskostnader	4 255	1 270
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 9 100	- 10 900
Systematiskt brandskyddsarbete	4 379	9 527
Städning gemensamma utrymmen	3 146	—
Bevakningskostnader	7 801	9 357
Snö- och halkbekämpning	107 941	133 054
Förbrukningsmateriel	56 033	31 795
Vatten	273 284	264 005
El	194 520	220 838
Uppvärmning	897 772	895 321
Sophantering och återvinning	177 131	182 879
	<u>2 697 760</u>	<u>2 615 019</u>

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	7 257	25 437
Representation, gåva	–	1 177
Kontorsmateriel	4 729	1 934
Telefon och porto	398	406
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	–
Medlems- och föreningsavgifter	8 736	8 736
Konsultarvoden	2 857	3 229
Bankkostnader	1 750	–
Advokat och rättegångskostnader	–	44 064
Övriga externa kostnader	9 813	17 901
	<u>35 540</u>	<u>102 884</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	63 659	59 775
Övriga ersättningar till förtroendevalda	500	1 571
Arvode övriga	31 400	31 000
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Utbildning, förtroendevalda	2 625	3 750
Summa	<u>99 684</u>	<u>97 596</u>
Sociala kostnader	24 360	25 067
	<u>124 044</u>	<u>122 663</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 146 731	1 135 377
Installationer	12 976	63 104
	<u>1 159 707</u>	<u>1 198 481</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	578	548
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	93 464	136 629
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	69
Övriga ränteintäkter	57	–
	<u>94 099</u>	<u>137 246</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 912 369	2 056 908
Övriga räntekostnader	–	281
	<u>1 912 369</u>	<u>2 057 189</u>

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

86 016 083 86 016 083

Mark

2 860 000 2 860 000

Summa anskaffningsvärden

88 876 083 88 876 083

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-35 220 684 -34 085 307

-35 220 684 -34 085 307

Årets avskrivning byggnader

-1 146 731 -1 135 377

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-36 367 415 -35 220 684

Restvärde enligt plan vid årets slut

52 508 668 53 655 399

Varav

Byggnader

49 648 668 50 795 399

Mark

2 860 000 2 860 000

Taxeringsvärden

småhus

14 376 000 14 376 000

bostäder

43 400 000 46 200 000

lokaler

913 000 952 000

Totalt taxeringsvärde

58 689 000 61 528 000

varav byggnader

46 396 000 48 450 000

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg

358 062 358 062

Installationer

1 002 224 1 002 224

Summa anskaffningsvärden

1 360 286 1 360 286

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 358 062 - 358 062

Installationer

- 963 300 - 900 196

-1 321 362 -1 258 258

Årets avskrivningar

Installationer

- 12 976 - 63 104

- 12 976 - 63 104

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 334 338 -1 321 362

Restvärde enligt plan vid årets slut

25 949 38 925

Varav

Installationer

25 949 38 925

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

Aktier och andelar i koncernföretag	681 000	681 000
	<u>681 000</u>	<u>681 000</u>

Not 16 Kundfordringar

Kundfordringar	1 890	50
	<u>1 890</u>	<u>50</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 545	9 494
Förutbetalda försäkringspremier	60 621	57 198
Förutbetalda driftkostnader	—	1 694
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 806	—
Förutbetald kabel-tv-avgift	84 542	2 076
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	—	79 414
Övriga förutbetalda kostnader	39 072	128 472
Övriga periodiserade kostnader	5 880	5 981
	<u>321 466</u>	<u>284 329</u>

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 750 000	4 400 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	600 000	1,60	2014-01-30
90 dagar	1 300 000	2,00	2014-02-02
90 dagar	1 850 000	1,70	2014-03-30

Not 19 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 096 001	2 849 109	1 949 218	-1 117 775
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		300 000	- 300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 117 775	1 117 775
Avsättning till underhållsfond		900 000	- 900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 214 109	2 214 109	
Årets resultat				-1 172 150
Vid årets slut	5 096 001	1 835 000	1 845 551	-1 172 150

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	48 601 434	49 571 194
Avgår nästa års amortering	- 969 760	- 969 760
Skuld vid årets slut	47 631 674	48 601 434

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,90%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	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	15 211 544	969 760	14 241 784
			49 571 194	969 760	48 601 434

Lånet som omsattes 2013-12-30 ligger nu hos Swedbank med 2,52 % ränta, bundet till 2016-10-27.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 969 760 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 879 040 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 43 752 634 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

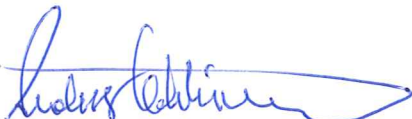
Not 21 Övriga kortfristiga skulder


Avräkning LÅN	110 374	117 889
	110 374	117 889


Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	—	16 850
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	328 587	197 011
Upplupna elkostnader	19 418	23 638
Upplupna värmekostnader	110 117	123 579
Upplupna kostnader för renhållning	6 006	5 816
Upplupna kostnader för bredbandsuppkopplingar	—	3 016
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 804	4 832
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	548 376	479 327
	1 062 308	854 069

Umeå 2014-03-20


Anders Kohkoinen



Anna Wallin, suppleant



Tanja Kemi


Ture Ivarsson


Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014 - 04 - 11


Helen Sundström Hetta
Auktoriserad revisor, KPMG AB


Gunr Lundin
Föreningens revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31

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 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 2013-12-31 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 revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Umeå 2014-08-11

KPMG AB



Helen Sundström Hetta
Auktoriserad revisor



Gunar Lundin
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 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 förutbetalad 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 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 SKOGLÄNTAN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF SKOGLÄNTAN 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