

---

# Årsredovisning

**RBF SKOGSGLÄNTAN**  
**1/1 2014 - 31/12 2014**  
**Org nr 716415-3533**



## 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 folkrorelseföretag 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 23 april 2015 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. (för mer info se kallelsen till stämman)
  - Motion 1 - inventeringslista och info boende
  - Motion 2 - redovisning av uthyrning etc.
  - Förslag till ny stadgar, årsavgiften baserad på andelstal.
- t) Stämmans avslutande  
.....

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Revisionsberättelse	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

*Styrelsen för RBF SKOGSGLÄNTAN  
för härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31*

Ordförande har ordet....

Välkomna skall ni vara till den första årsstämman av de två som vi kommer att hålla under 2015. Det kommer alltså att bli en extrastämma framöver, vid ett datum som ännu inte är bestämt då detta skrivs.

Riksbyggen har anpassat normalstadgarna för sina bostadsrättsföreningar, och för att genomföra stadgeändringar krävs beslut på två efter varandra följande stämmor.

De huvudsakliga skillnaderna mellan de nya och gamla stadgarna framgår av bilagan till denna årsredovisning. Något som Riksbyggen också föreslår är att vi skall förändra beräkningen av årsavgiften för våra bostadsrätter. Idag beräknas årsavgiften utifrån insatsen, förslaget är att vi istället skall beräkna årsavgiften från andelstal. Under stämman kommer vi att noggrant diskutera vad denna skillnad innebär.

Att det blir två stämmor i år är inte enbart på grund av stadgarna. Skogsglantan står också inför det största underhållsprojektet hittills i föreningens historia - bytet av bostädernas ventilation. Styrelsen har under det gångna året arbetat med att förbereda detta. Vi har börjat skapa det behövliga ekonomiska utrymmet med den senaste avgiftshöjningen, en flerårsbudget har upprättats och vi har haft sakkunnigt folk som benat isär tänkbara alternativ för att lösa uppgiften - och givetvis prislappar.

Så, kära grannar. Jag hoppas ni har öronen spetsade idag, för vi har mycket att prata om. Sedan ska vi allihopa fundera ordentligt innan vi träffas på extrastämman där vi förhoppningsvis fattar kloka beslut tillsammans om både stadgar och ventilationen.

Välkommen till stämman 2015 allihopa!

Anders Kohkoinen, ordförande BRF Skogsglantan

# Föreningens verksamhet

## Allmänt om verksamheten

### Föreningens ändamål

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.

### 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

### Desutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	40	85

Total bostadsarea: 9 048 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 507 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 58 689 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 58 689 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 jan 2014 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2 % from 2015-01-01. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 680 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Underhåll och underhållsplan

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 520 tkr och planerat underhåll för 175 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2014 och visar på ett underhållsbehov på 1 251 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Renov.fasader/byte gavlar	2010-2013
Målning fasader	2012-2013

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	104
Huskropp utvändigt	54
Markytor	10
Övriga utgifter	7

Planerat underhåll	År
Ventilation	2015-2017

### Förvaltning

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

### Medlemskap och organisationsanslutning

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

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

Vald t.o.m.  
årsstämman

## Styrelse

### *Ordinarie ledamöter*

		Utsedd av	
Anders Kohkoinen	Ordförande	Stämman	2016
David Cederström	Vice ordförande	Stämman	2016
Tanja Kemi	Sekreterare	Stämman	2015
Ture Ivarsson	Ledamot	Stämman	2016
Kent Sköld	Ledamot	Stämman	2015
Bobby Isaksson - flyttat	Ledamot	Stämman	2015
Rickard Abrahamsson	Ledamot	Riksbyggen	

### *Styrelsesuppleanter*

Katarina Carlström Larsson		Stämman	2015
Anna Wallin		Stämman	2016
Elin Forsberg		Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

### *Ordinarie revisorer*

Peter Strömberg	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	Stämman

### *Revisorssuppleanter*

Gunn Lundin		Stämman
-------------	--	---------

### *Valberedning*

Mikael Larsson	Valberedning	Stämman
Bernt Karlsson	Valberedning	Stämman
Eva Sjöblom	Valberedning	Stämman

### *Uthyrning Kvarterslokal*

Katarina Carlström Larsson

### *Vaktmästargrupp*

Leif Kemi

Ture Ivarsson

### *Trädgårdsgrupp*

Chatarina Karlsson

Barbro Janze

### *Kolonilotter*

Stefan Åkesson

## Firmateckning

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



# Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

## Händelser under året

### Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader. Därför är också de totala driftskostnaderna lägre i år än föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Allmänt

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

#### Förbrukning

Under året har bostadsrättsföreningen använt 161 586 kWh fastighetsel och 1 105 171 kWh värmeenergi. Det är en ökningsedan föregående år med 2 096 kWh el och en minskning med 70 635 kWh värme.

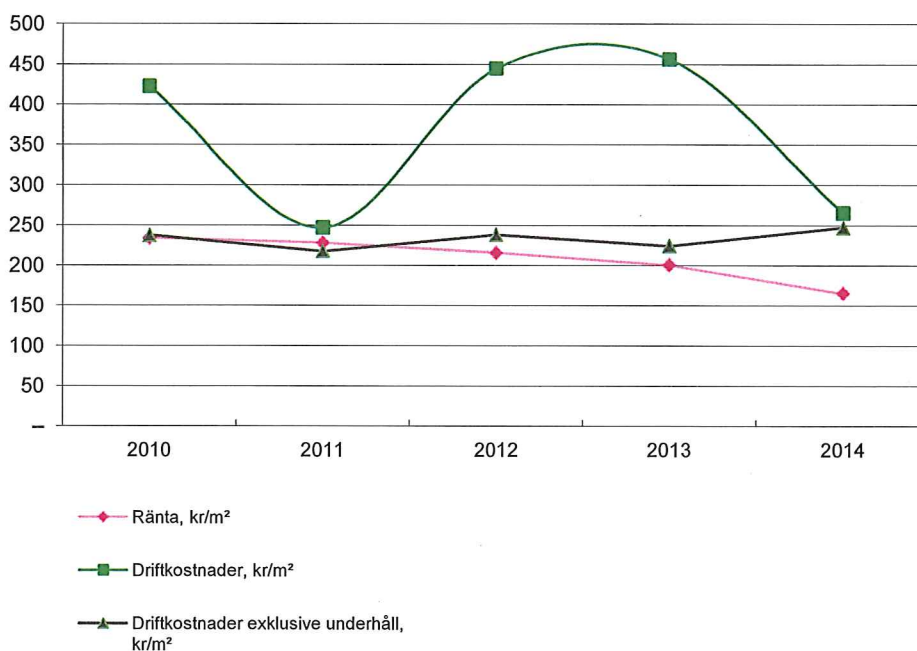
## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 13 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt

### Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Rörelsens intäkter	7 450	7 193	7 189	7 050	6 992
Årets resultat	1 646	- 1 172	- 1 118	641	- 1 187
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	157	94	84	68	56
Balansomslutning	58 312	57 914	59 918	61 888	62 502
Soliditet	16%	13%	15%	16%	15%
Likviditet	244%	175%	218%	261%	212%
Avgifts- och hyresbortfall	0,38%	0,24%	0,17%	0,34%	0,41%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	679	666	666	653	653
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	90	90	90	90	82
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	265	456	444	247	422
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	247	224	238	217	237
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	165	200	215	228	234
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	341	192	298	389	340
Lån, kr/m <sup>2</sup>	4 985	5 087	5 479	5 586	5 693

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och Lånkr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	573 402
Årets resultat före fondförändring	1 645 920
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	175 184
Summa överskott	<u>894 505</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>200 000</u>
Att balansera i ny räkning	694 505

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 471 615	6 357 308
Övriga rörelseintäkter	2	978 000	836 108
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>7 449 615</u>	<u>7 193 416</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 533 021	-4 356 110
Fastighetsadministration	4	- 926 447	- 963 195
Personalkostnader	5	- 136 007	- 124 044
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 754 001	-1 159 707
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-4 349 475</u>	<u>-6 603 056</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 100 140</b>	<b>590 360</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	62 560	55 760
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	59 597	94 099
Räntekostnader och liknande poster	9	-1 576 377	-1 912 369
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 454 220</u>	<u>-1 762 510</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 645 920</b>	<b>-1 172 150</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>1 645 920</b></u>	<u><b>-1 172 150</b></u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	51 767 643	52 508 668
Inventarier, verktyg och installationer	11	12 973	25 949
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>51 780 616</b>	<b>52 534 617</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	681 000	681 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>681 000</b>	<b>681 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 461 616</b>	<b>53 215 617</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	6 551	54 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	284 454	321 466
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>291 005</b>	<b>376 104</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	4 900 000	3 750 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>4 900 000</b>	<b>3 750 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	659 160	571 933
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>659 160</b>	<b>571 933</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 850 165</b>	<b>4 698 037</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 311 781</b>	<b>57 913 653</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 096 001	5 096 001
Fond för yttre underhåll		3 259 816	1 835 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>8 355 817</u>	<u>6 931 001</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 751 414	1 845 551
Årets resultat		1 645 920	-1 172 150
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>894 505</u>	<u>673 402</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>9 250 322</b></u>	<u><b>7 604 403</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	46 661 914	47 631 674
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>46 661 914</u>	<u>47 631 674</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	969 760	969 760
Leverantörsskulder	19	299 144	288 106
Skatteskulder	20	212 769	213 255
Övriga kortfristiga skulder	21	291 840	144 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	626 031	1 062 308
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 399 544</u>	<u>2 677 576</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>58 311 781</b></u>	<u><b>57 913 653</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>		82 713 000	82 713 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u><b>82 713 000</b></u>	<u><b>82 713 000</b></u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

## 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.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % 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.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## 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.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	90	2080
Standardförbättringar	Linjär	15	
Markanläggningar	Linjär	15	
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	6 144 543	6 024 212
Hyor, lokaler	8 016	8 021
Hyor, garage	175 500	175 500
Hyor, p-platser	168 267	165 000
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 750	- 525
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 23 961	- 14 900
	<u>6 471 615</u>	<u>6 357 308</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	813 204	813 224
Elavgifter	- 4 799	- 4 824
Solarium	-	1 345
Övriga ersättningar, uthyrning gemensamhetslokal	15 043	19 032
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 189	118
Övriga intäkter, åter fordran	109 608	3 206
Återvunna fordringar	5 830	3 487
Inkassointäkter	2 995	520
Försäkringsersättningar	36 308	-
	<u>978 000</u>	<u>836 108</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	520 210	158 146
Underhåll	175 184	2 214 109
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	214 310	213 750
Försäkringspremier	60 621	57 198
Återbäring från Riksbyggen	- 8 700	- 9 100
Systematiskt brandskyddsarbete	8 421	4 379
Städning gemensamma utrymmen	2 976	3 146
Bevakningskostnader	5 880	7 801
Snö- och halkbekämpning	94 949	107 941
Förbrukningsmateriel	27 630	56 033
Vatten	285 184	273 284
El	183 161	194 520
Uppvärmning	796 777	897 772
Sophantering och återvinning	166 418	177 131
	<u>2 533 021</u>	<u>4 356 110</u>

2014-12-31      2013-12-31

**Not 4 Fastighetsadministration**

Fritidsmedel	9 652	7 257
Förvaltningsarvode	513 268	503 224
IT-kostnader	332 264	331 564
Juridiska kostnader	2 475	59 903
Styrelsearvode RB	10 684	8 759
Arvode, yrkesrevisorer	19 369	19 950
Möteskostnader	5 183	4 255
Kontorsmateriel	5 085	4 729
Telefon och porto	376	398
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	1
Medlems- och föreningsavgifter	8 736	8 736
Konsultarvoden	12 711	2 857
Bankkostnader	135	1 750
Övriga externa kostnader	6 509	9 813
	<u>926 447</u>	<u>963 195</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	20 000	20 000
Sammanträdesarvoden	50 358	43 659
Arvode till valberedningen	2 000	500
Övriga ersättningar	700	–
Arvode övriga	22 550	31 400
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 192	–
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Utbildning, förtroendevalda	13 000	2 625
Summa	<u>111 300</u>	<u>99 684</u>
Sociala kostnader	<u>24 707</u>	<u>24 360</u>
	136 007	124 044

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	741 025	1 146 731
Installationer	12 976	12 976
	<u>754 001</u>	<u>1 159 707</u>

**Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag**

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	<u>62 560</u>	<u>55 760</u>
	62 560	55 760

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	420	578
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	54 357	93 464
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 024	–
Övriga ränteintäkter	796	57
	<u>59 597</u>	<u>94 099</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader för fastighetslån	<u>1 576 377</u>	<u>1 912 369</u>
	1 576 377	1 912 369



2014-12-31      2013-12-31

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	86 016 083	86 016 083
Mark	2 860 000	2 860 000
	<u>88 876 083</u>	<u>88 876 083</u>
Summa anskaffningsvärden		
	88 876 083	88 876 083
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-36 367 415	-35 220 684
	<u>-36 367 415</u>	<u>-35 220 684</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 741 025	-1 146 731
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-37 108 440</u>	<u>-36 367 415</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	51 767 643	52 508 668
Byggnader	48 907 643	49 648 668
Mark	2 860 000	2 860 000
Taxeringsvärden		
bostäder	57 776 000	57 776 000
lokaler	913 000	913 000
Totalt taxeringsvärde	<u>58 689 000</u>	<u>58 689 000</u>
<i>varav byggnader</i>	46 396 000	46 396 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	358 062	358 062
Installationer	1 002 224	1 002 224
Summa anskaffningsvärden	<u>1 360 286</u>	<u>1 360 286</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 358 062	- 358 062
Installationer	- 976 276	- 963 300
	<u>-1 334 338</u>	<u>-1 321 362</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 12 976	- 12 976
	<u>- 12 976</u>	<u>- 12 976</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	<u>-1 347 314</u>	<u>-1 334 338</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	12 973	25 949
Installationer	12 973	25 949

2014-12-31      2013-12-31

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

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

**Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	6 451	52 748
Kundfordringar	100	1 890
	<u>6 551</u>	<u>54 638</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	1 305	5 545
Förutbetalda försäkringspremier	63 968	60 621
Förutbetalt förvaltningsarvode	128 318	125 806
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 076	84 542
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	82 530	–
Övriga förutbetalda kostnader	62	39 072
Övriga periodiserade kostnader	6 195	5 880
	<u>284 454</u>	<u>321 466</u>

**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 900 000	3 750 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	3 000 000	0,70	2015-01-30		
90 dagar	1 900 000	0,75	2015-03-02		
				<u>4 900 000</u>	<u>3 750 000</u>

**Not 16 Kassa och bank**

Handkassa	1 096	9 116
Förvaltningskonto i Swedbank	658 064	562 817
	<u>659 160</u>	<u>571 933</u>

**Not 17 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		5 096 001	1 835 000	1 845 551	-1 172 150
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			100 000	- 100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 172 150	1 172 150
Avsättning till underhållsfond			1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 175 184	175 184	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		–			
Årets resultat					1 645 920
Vid årets slut		5 096 001	3 259 816	- 751 414	1 645 920

2014-12-31      2013-12-31

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån		47 631 674	48 601 434
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 969 760	- 969 760
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		<u>46 661 914</u>	<u>47 631 674</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är                      3,28%

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	4,65%	2015-03-30	14 241 784	969 760	13 272 024
SWEDBANK HYPOTEK	2,52%	2016-10-27	21 648 650		21 648 650
			<b>48 601 434</b>	<b>969 760</b>	<b>47 631 674</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 969 760 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 900 000 kr årligen.

**Övriga skulder till kreditinstitut**

**Not 19 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder		299 144	288 106
		<u>299 144</u>	<u>288 106</u>

**Not 20 Skatteskulder**

Skatteskulder		212 769	213 255
		<u>212 769</u>	<u>213 255</u>

**Not 21 Övriga kortfristiga skulder**

Medlemmarnas reparationsfonder		33 773	33 773
Skuld sociala avgifter och skatter		59 739	–
Avräkning lån		198 328	110 374
		<u>291 840</u>	<u>144 147</u>

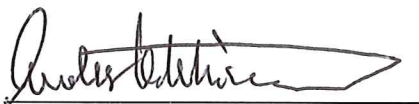
2014-12-31

2013-12-31

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna drift- och underhållskostnader	4 500	—
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 261	328 587
Upplupna elkostnader	18 442	19 418
Upplupna värmekostnader	107 028	110 117
Upplupna kostnader för renhållning	2 340	6 006
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 690	49 804
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	465 770	548 376
	<u>626 031</u>	<u>1 062 308</u>

Umeå 2015-03-17



Anders Kohkoinen



David Cederström



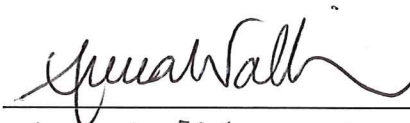
Tanja Kemi



Ture Ivarsson



Kent Sköld

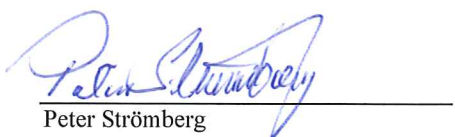


ANNA WÄRLIN (suppleant)



Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2015


Peter Strömberg  
Revisor

KPMG AB / Niklas Hermansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skogsgläntan org nr 716415-3533

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skogsgläntan för år 2014.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av RBF Skogsgläntans finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för RBF Skogsgläntan för år 2014.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

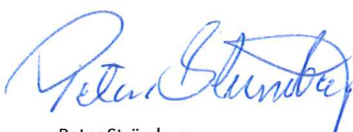
#### Uttalanden

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

Umeå den 10/4 2015  
KPMG AB



Niklas Hermansson  
Auktoriserad revisor



Peter Strömberg  
Föreningsrevisor

## 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 bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rätts-havaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

### **Fond för yttre underhåll**

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

### **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

### **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. 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 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](http://www.riksbyggen.se)