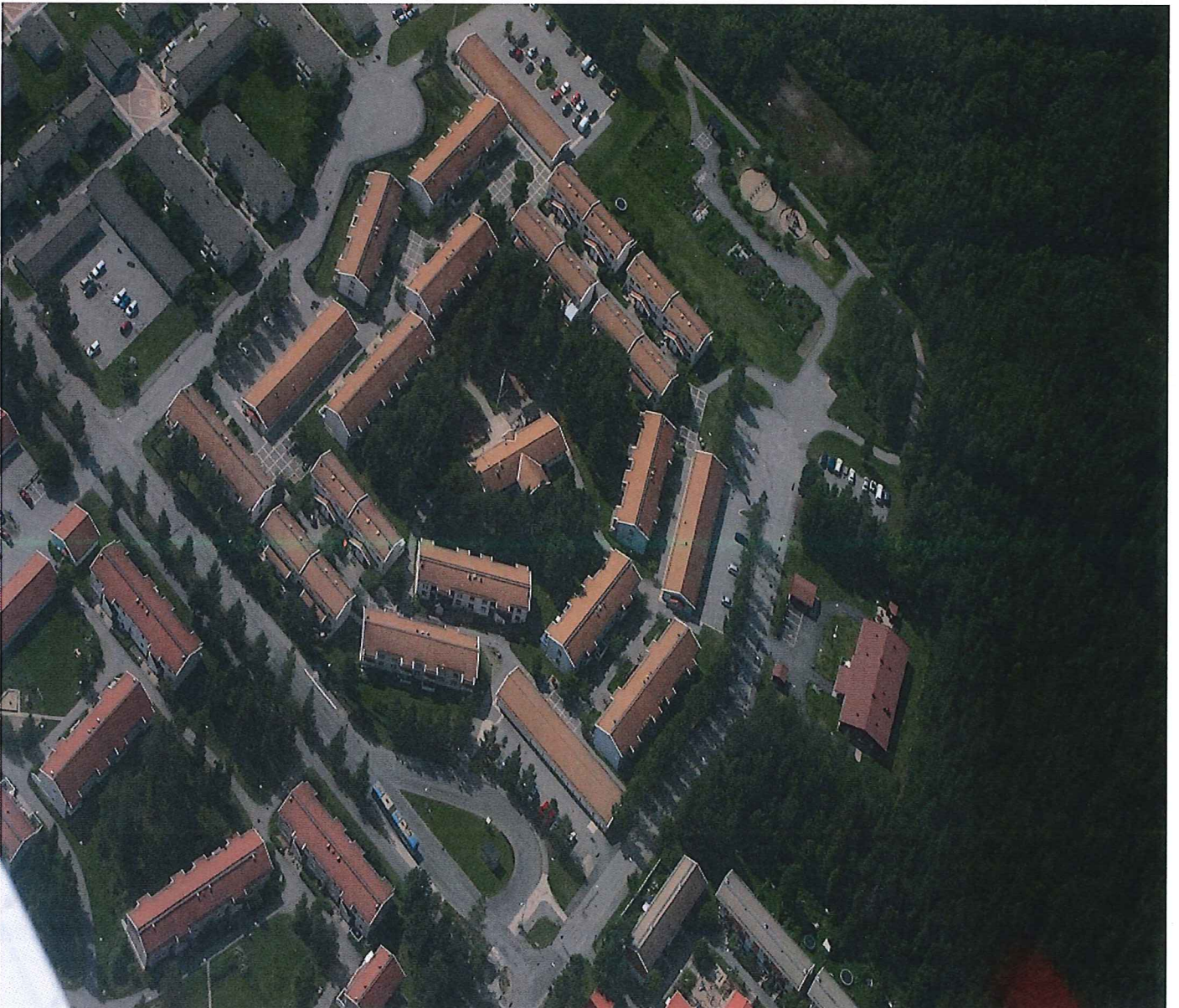

Årsredovisning

RBF SKOGSGLÄNTAN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 716415-3533

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



DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdag den 28 april 2016 kl 18.00
Kvarterslokalen

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - Styrelsen hänskjuter till stämman att återremittera beslutet om ventilation från föregående stämма pga ny information. (Se bilaga till kallelsen till årsstämman)
 - 2 st motioner från boende (motionerna i sin helhet finns bifogade kallelsen till årsstämman):
 - Förslag att ändra så att ansvaret för vattenburen golvärme ligger hos föreningen.
 - Förslag att bygga carportar av alla öppna p-platser.
- t) Stämmans avslutande

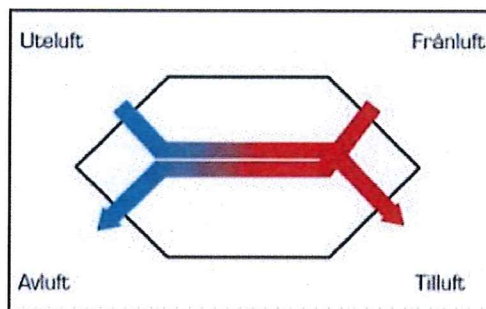
Hej kära grannar!

Under 2015 hade vi en extrastämma där vi förutom att anta nya stadgar, dessutom beslutade att ventilationen i våra bostäder skall bytas ut. Vi bestämde oss, baserat på den information vi hade vid tillfället - att vi skulle ha rotoraggregat med 80% värmeåtervinning istället för de korsväxlare som vi haft sedan området byggdes. Detta nya aggregat skulle placeras på samma ställe ovanför spisen och även fungera som spisfläkt - precis som vår gamla ventilation.

Vi har dock fått ta del av ny information sedan extrastämman ifjol, och det är inga positiva nyheter det är frågan om. Andra bostadsrättsföreningar som installerat rotoraggregat ovanför spisen som vi bestämde oss för att göra, har nämligen drabbats av problem med fukt.

För att förstå varför de nya fläktarna har problem med detta, men inte de gamla - så måste man förstå lite om hur systemen fungerar.

Våra gamla fläktar är alltså så kallade *korsväxlare*. I dessa blandas aldrig friskluften utifrån med den gamla luften inifrån, de färdas i "olika kanaler" nära varandra så att den gamla, varma luften på väg ut värmer upp den kalla friskluften som är på väg in. På detta vis återvinner man upp till 40% av värmen som annars hade gått helt förlorad. När detta sker kyls varmluften ner, och den vattenånga som alltid bildas inomhus kondenserar till vatten. Större hushåll där fler människor lever, lagar mat, duschar etc får också mer kondensering i sina ventilationsaggregat. Det är detta kondensvatten som idag rinner i en slang bakom köksskåpen och ner i avloppet under diskhoarna i köket. Ju fuktigare det är inne, och ju kallare det är ute (avkylningen blir kraftigare) - desto större blir denna kondensbildning. Kondensen utgör dock inget problem så länge som dräneringen från ventilationsaggregatet till avloppet fungerar som det ska. Den friska luften som blåser ut i lägenheten är torr, även om man som vi låter ventilationsaggregatet dubbla som spisfläkt och även om vi ställer stora paltgrytor på spisen för långkok. Det rinner lite mer i slangen till avloppet bara.



En rotorväxlare fungerar det annorlunda. Den friska luften utifrån och den varma, fuktiga luften inifrån blandas med varandra lite i detta ventilationsaggregat. Luftflödena skiljs nämligen åt från varandra av en rotor som inte är helt tät, fukt läcker över från "gammluften" till "friskluften". Rotorväxlaren med sin mycket högre värmeåtervinningsgrad jämfört med korsväxlaren (80%) innebär också att den gamla varmluften kyls ner mer och därmed bildas också ännu mer kondens. Detta är normalt inget problem, tillverkarna säger till och med att luften blir bättre - läckaget av kondensfuktig luft över rotorn gör att inomhusklimatet blir bättre och inte lika torrt på vintern.

Tyvärr har det visat sig att bostadsrättsföreningar som i norra Sverige bytt till rotorfläkt och monterat dem ovanför spisen som vi beslutat att göra - har råkat ut för grava problem vintertid. Jag var i kontakt med en ordförande i en Riksbyggenförening i Röbbäck som gjort denna installation, och hon kunde berätta om kondens som fryser till is på rotorerna, om luft som är så fuktig inomhus att det immat på insidan av fönsterrutorna och att ytterdörrar fryst fast i karmarna och inte gått att öppna. Denna förening är inte ensam, alla som byggt ventilationen på detta vis stöter på dessa problem i olika grad. Riksbyggen har faktisk inte funnit en enda förening i norra Sverige som är nöjd och fått denna ventilation att fungera på ett bra sätt.

Den ordförande jag talade med berättade att man förgäves låtit installera förvärmare och att man dragit upp varvtalet på fläktaggregaten i ett försök att råda bot på problemen. Problemen kvarstod om än i mildare form, men till priset av ökad elförbrukning och upplevt oväsen från de högt ställda fläktarna.

Droppen som får kannan att rinna över är placeringen ovanför spisen, ångan från matlagningen som går direkt in i aggregatet kan inte hanteras när det är kallt ute. Föreningar som bytt till rotorfläkt men som inte har placerat aggregatet ovanför spisen - har lyckats bättre, men det blir då en dyrare installation plus att nya köksfläktar måste köpas in till alla.

I ljuset av denna nya information har vi i styrelsen inte gått vidare med det beslut som vi fattade under fjolårets extrastämma, utan vi vill återremittera frågan till Er en gång till.

Med dessa lite trista besked önskar jag er välkomna till ordinarie föreningsstämma 2016!

Innehållsförteckning

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

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 m²

Total lokalarea: 507 m²

Årets taxeringsvärde 57 849 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 58 689 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

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 ordinarie stämman 2015-04-23 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anders Kohkoinen	Ordförande	Stämman	2016
David Cederström	Vice ordförande	Stämman	2016
Tanja Kemi	Sekreterare	Stämman	2017
Anna Wallin	Ledamot	Stämman	2017
Kent Sköld	Ledamot	Stämman	2017
Ture Ivarsson	Ledamot	Stämman	2016
Rickard Abrahamsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Katarina Carlström Larsson		Stämman	2017
Bo Wilhelmsson		Stämman	2016
Elin Forsberg		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Karl-Erik Johansson	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
Karl-Erik Johansson

Trädgårdsgrupp

Chatarina Karlsson
Barbro Janze

Kolonilotter

Stefan Åkesson

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 % från och med 2016-01-01. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning..

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 693 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 255 tkr och planerat underhåll för 306 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i nov 2015 och visar på en rekommenderad avsättning till underhållsfonden med 2 215 tkr på 30 års sikt. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 100 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	154
Markytor	10
Garage och p-platser	128
Övriga utgifter	14

Planerat underhåll	År
Ventilation	Ännu inte fastställt

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre reparations- och räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reparationskostnader.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategorieregulverk, de så kallade K-regulverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 149 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 150 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 9 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

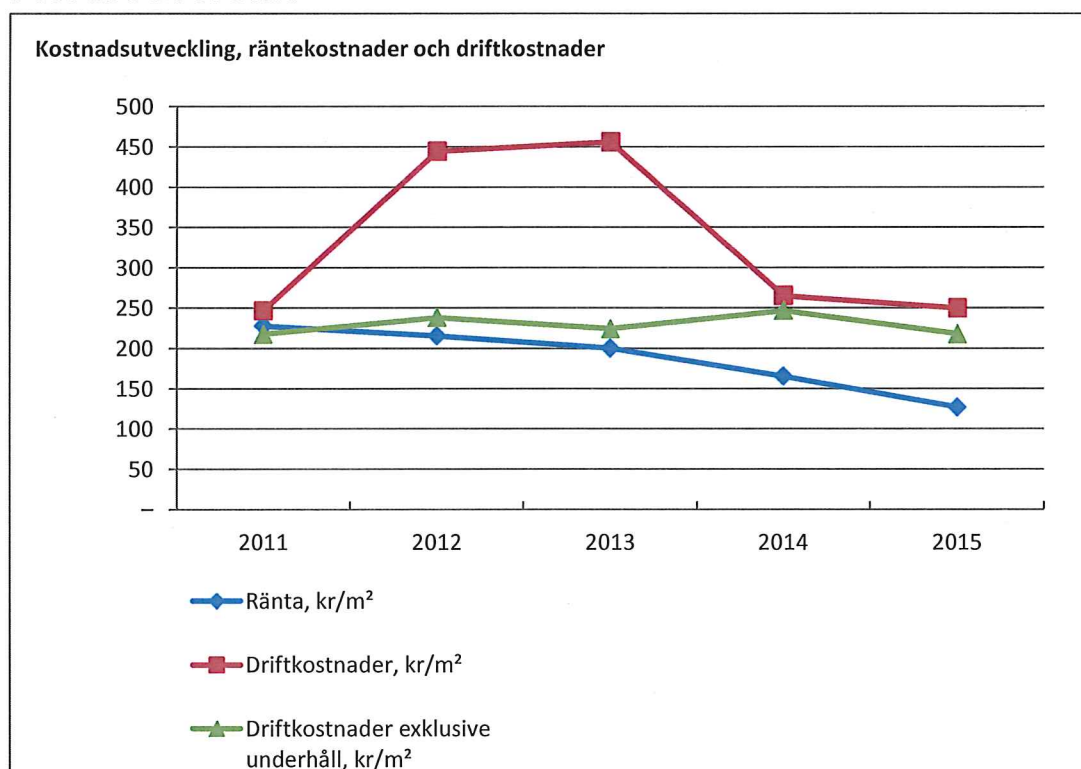
Följande aktiviteter är genomförda.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 149 134 kWh fastighetsel och 1 055 310 kWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 12 452 kWh el och en minskning med 49 861 kWh värme.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 605	6 472	6 357	6 356	6 227
Resultat efter finansiella poster	2 137	1 646	- 1 172	- 1 118	641
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	220	157	94	84	68
Balansomslutning	59 847	58 312	57 914	59 918	61 888
Soliditet	19%	16%	13%	15%	16%
Likviditet	320%	244%	175%	218%	261%
Avgifts- och hyresbortfall	0,24%	0,38%	0,24%	0,17%	0,34%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	693	679	666	666	653
Bränsletillägg, kr/m ²	90	90	90	90	90
Driftkostnader, kr/m ²	250	265	456	444	247
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	218	247	224	238	217
Ränta, kr/m ²	127	165	200	215	228
Underhållsfond, kr/m ²	550	341	192	298	389
Lån, kr/m ²	4 893	4 985	5 087	5 479	5 586

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	694 505
Årets resultat före fondförändring	2 136 802
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	305 865
Summa överskott	<u>1 037 173</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>300 000</u>
Att balansera i ny räkning	737 173

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 604 660	6 471 615
Övriga rörelseintäkter	2	845 477	978 000
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>7 450 137</u>	<u>7 449 615</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 386 259	-2 533 021
Övriga externa kostnader	4	- 936 486	- 926 447
Personalkostnader	5	- 111 328	- 136 007
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 753 998	- 754 001
Summa rörelsekostnader		<u>-4 188 071</u>	<u>-4 349 475</u>
Rörelseresultat		3 262 066	3 100 140
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	62 560	62 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	21 885	59 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 209 709	-1 576 377
Summa finansiella poster		<u>-1 125 264</u>	<u>-1 454 220</u>
Resultat efter finansiella poster		2 136 802	1 645 920
Årets resultat	17	<u>2 136 802</u>	<u>1 645 920</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	51 026 618	51 767 643
Inventarier, verktyg och installationer	11	–	12 973
Summa materiella anläggningstillgångar		51 026 618	51 780 616
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	785 000	681 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		785 000	681 000
Summa anläggningstillgångar		51 811 618	52 461 616
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	429	6 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	309 732	284 454
Summa kortfristiga fordringar		310 161	291 005
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	6 500 000	4 900 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 225 612	659 160
Summa kassa och bank		1 225 612	659 160
Summa omsättningstillgångar		8 035 773	5 850 165
SUMMA TILLGÅNGAR		59 847 391	58 311 781

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 096 001	5 096 001
Fond för yttre underhåll		5 253 951	3 259 816
Summa bundet eget kapital		<u>10 349 952</u>	<u>8 355 817</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 099 630	- 751 414
Årets resultat		2 136 802	1 645 920
Summa fritt eget kapital		<u>1 037 173</u>	<u>894 505</u>
Summa eget kapital		11 387 125	9 250 322
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	45 946 794	46 661 914
Summa långfristiga skulder		<u>45 946 794</u>	<u>46 661 914</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	800 000	969 760
Leverantörskulder	19	484 248	299 144
Skatteskulder	20	208 858	212 769
Övriga skulder	21	214 219	291 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	806 147	626 031
Summa kortfristiga skulder		<u>2 513 472</u>	<u>2 399 544</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 847 391	58 311 781
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		82 713 000	82 713 000
Summa ställda säkerheter		<u>82 713 000</u>	<u>82 713 000</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 23 246 330 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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
Installationer	Linjär	15	2015

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	6 267 591	6 144 543
Hyrer, lokaler	8 006	8 016
Hyrer, garage	175 500	175 500
Hyrer, p-platser	169 200	168 267
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 425	- 750
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 15 212	- 23 961
	<u>6 604 660</u>	<u>6 471 615</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	813 224	813 204
Elavgifter	- 4 800	- 4 799
Övriga ersättningar, uthyrning gemensamhetslokal, matförråd	18 700	15 043
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	180	- 189
Övriga intäkter, bl.a. bastu, vatten kolonilotter	8 131	109 608
Återvunna fordringar	452	5 830
Inkassoinkomster	1 080	2 995
Försäkringsersättningar	8 510	36 308
	<u>845 477</u>	<u>978 000</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	255 097	520 210
Underhåll	305 865	175 184
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	210 090	214 310
Försäkringspremier	63 968	60 621
Återbäring från Riksbyggen	- 10 300	- 8 700
Systematiskt brandskyddsarbete	8 688	8 421
Städning gemensamma utrymmen	9 648	2 976
Bevakningskostnader	11 395	5 880
Snö- och halkbekämpning	157 183	94 949
Förbrukningsmateriel	1 972	27 630
Vatten	308 657	285 184
El	160 718	183 161
Uppvärmning	760 712	796 777
Sophantering och återvinning	142 566	166 418
	<u>2 386 259</u>	<u>2 533 021</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	5 279	9 652
Förvaltningsarvode	534 754	513 268
IT-kostnader	332 584	332 264
Juridiska kostnader	2 726	2 475
Styrelsearvode RB	9 123	10 684
Arvode, yrkesrevisorer	19 756	19 369
Möteskostnader	2 020	5 183
Kontorsmateriel, trycksaker	14 047	5 085
Telefon och porto	376	376
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	–
Medlems- och föreningsavgifter	8 736	8 736
Konsultarvoden	4 730	12 711
Bankkostnader	180	135
Övriga externa kostnader	2 175	6 509
	<u>936 486</u>	<u>926 447</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	20 000	20 000
Sammanträdesarvoden	47 834	50 358
Arvode till valberedningen	750	2 000
Övriga ersättningar	–	700
Arvode övriga	16 800	22 550
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	1 192
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Utbildning, förtroendevalda	1 750	13 000
Summa	<u>88 634</u>	<u>111 300</u>
Sociala kostnader	<u>22 694</u>	<u>24 707</u>
	<u>111 328</u>	<u>136 007</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	741 025	741 025
Installationer	12 973	12 976
	<u>753 998</u>	<u>754 001</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

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

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	420
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	21 720	54 357
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	164	4 024
Övriga ränteintäkter	1	796
	<u>21 885</u>	<u>59 597</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 209 709	1 576 377
	<u>1 209 709</u>	<u>1 576 377</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	86 016 083	86 016 083
Mark	2 860 000	2 860 000
Summa anskaffningsvärden	<u>88 876 083</u>	<u>88 876 083</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-37 108 440	-36 367 415
	<u>-37 108 440</u>	<u>-36 367 415</u>

Årets avskrivning byggnader	- 741 025	- 741 025
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-37 849 465</u>	<u>-37 108 440</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	51 026 618	51 767 643
Varav		
Byggnader	48 166 618	48 907 643
Mark	2 860 000	2 860 000

Taxeringsvärden		
bostäder, hyreshus	43 400 000	43 400 000
lokaler	913 000	913 000
småhus	13 536 000	14 376 000
Totalt taxeringsvärde	<u>57 849 000</u>	<u>58 689 000</u>
varav byggnader	45 892 000	46 396 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	358 062	358 062
Installationer på egen fastighet	1 002 224	1 002 224
Summa anskaffningsvärden	<u>1 360 286</u>	<u>1 360 286</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 358 062	- 358 062
Installationer	- 989 252	- 976 276
	<u>-1 347 314</u>	<u>-1 334 338</u>

Årets avskrivningar		
Installationer	- 12 973	- 12 976
	<u>- 12 973</u>	<u>- 12 976</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 360 286</u>	<u>-1 347 314</u>
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	–	12 973
Varav		
Installationer	–	12 973

2015-12-31 2014-12-31

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

Aktier och andelar i intresseföretag	785 000	681 000
	<u>785 000</u>	<u>681 000</u>

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	329	6 451
Kundfordringar	100	100
	<u>429</u>	<u>6 551</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	517	1 305
Förutbetalda försäkringspremier	66 128	63 968
Förutbetalt förvaltningsarvode	132 944	128 318
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 286	2 076
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	82 657	82 530
Övriga förutbetalda kostnader	18 570	62
Övriga periodiserade kostnader	6 630	6 195
	<u>309 732</u>	<u>284 454</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	6 500 000	4 900 000				
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	4 500 000	0,20	2016-01-28		
	90 dagar	2 000 000	0,25	2016-03-02		
					<u>6 500 000</u>	<u>4 900 000</u>

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	8 440	1 096
Förvaltningskonto i Swedbank	1 217 172	658 064
	<u>1 225 612</u>	<u>659 160</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 096 001	3 259 816	- 751 414	1 645 920
Extra reservering för under- håll enl. stämmobeslut		200 000	- 200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 645 920	-1 645 920
Reservering underhållsfond		2 100 000	-2 100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 305 865	305 865	
Årets resultat				<u>2 136 802</u>
Vid årets slut	<u>5 096 001</u>	<u>5 253 951</u>	<u>-1 099 630</u>	<u>2 136 802</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 2 136 802 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 342 667 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	46 746 794	47 631 674
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 800 000	- 969 760
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	45 946 794	46 661 914

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,27%	2020-03-30		12 787 144		12 787 144
STADSHYPOTEK AB	3,08%	2017-09-30	12 711 000		400 000	12 311 000
STADSHYPOTEK AB	4,65%	2015-03-30	13 272 024		13 272 024	
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,52%	2016-10-27	21 648 650			21 648 650
			47 631 674	12 787 144	13 672 024	46 746 794

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 2,57%

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 800 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 42 746 794 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Övriga skulder till kreditinstitut

Fastighetslån, kortfristig del av långfristig skuld	800 000	969 760
	800 000	969 760

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	484 248	299 144
	484 248	299 144

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	208 858	212 769
	208 858	212 769

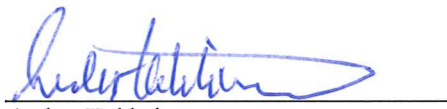
Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	33 773	33 773
Skuld sociala avgifter och skatter	53 098	59 739
Avräkning lån	122 536	198 328
Clearing	4 812	-
	214 219	291 840

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna drift- och underhållskostnader	–	4 500
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	104 552	24 261
Upplupna elkostnader	16 723	18 442
Upplupna värmekostnader	101 021	107 028
Upplupna kostnader för renhållning	2 340	2 340
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 597	3 690
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	562 914	465 770
	<u>806 147</u>	<u>626 031</u>

Umeå 2016 - 03 - 17



Anders Kohkoinen



David Cederström



Katarina Carlström Larsson (suppleant)



Anna Wallin



Kent Sköld

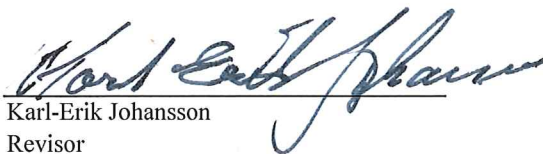


Ture Ivarsson



Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 - 01 - 11


Karl-Erik Johansson
Revisor

Umeå KPMG AB /Nicklas 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 2015.

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 2015 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 2015.

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 2016-04-11
KPMG AB


Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor


Karl-Erik Johansson
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

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