
Årsredovisning

RBF NORNAN
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 716463-7543

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



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt 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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

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

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

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Måndag den 7 april 2014 kl 19.00
Samlingslokalen, Älvans väg 158

- 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.
- t) Stämmans avslutande

Styrelsen har ordet...

Vi har under det gångna året fortsatt vår positiva trend med minskad förbrukning av hushållsel, värme och vatten. Dessutom var vi som förening bättre än någonsin på att ta hand om matavfall såväl som på att återvinna hushållssopor. Det är och har varit glädjande att se medlemmarnas gemensamma strävan vilket är positivt för vår ekonomi såväl som för vår miljö.

För att öka komforten under den mörkare delen av året så har vi under 2013 uppgraderat belysning i trapphus, tvättstugor, källare och vindsutrymmen till ett miljövänligare alternativ i form av helautomatisk LED-armatur. En annan, också den mycket uppskattad och väl nyttjad, investering är föreningens nya gym som installerats i anslutning till fjolårets nyrenoverade bastu och relax. När detta var klart påbörjades en riktad satsning för att förbättra medlemmarnas gemensamma hobbyrum med uppgraderad belysning och ventilation. I den kontinuerliga förvaltningen som omfattar såväl inre som yttre underhåll genomfördes en grundläggande besiktning av samtliga lekplatser för att möta gällande funktions- och säkerhetskrav.

Under november månads budgetmöte beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 2,5 % efter fyra år oförändrat. Höjningen verkställdes med syfte att öka avsättningen till föreningens underhållsfond och att vara ett verktyg för en fortsatt aktiv och ansvarsfull förvaltning. Föreningens ekonomi är mycket god vilket ger medlemmarna även fortsättningsvis 100mbit bredband, digital-TV, och en normal årsförbrukning av hushållsel inkluderat i årsavgiften. Vi ser mycket positivt på framtiden och det är med stor tillförsikt som vi gör ett gott bokslut.

Styrelsen för Rbf Nornan
genom

André Öberg
Ordförande

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF NORNAN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
André Öberg	Ordförande	Stämman	2014
Ingela Berglund Dahl	Vice ordförande	Stämman	2015
Christine Jokijärvi	Sekreterare	Stämman	2015
David Hedlund	Ledamot	Stämman	2014
Jonas Jakobsson	Ledamot	Stämman	2014
Göran Carlsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

André Gullbrand		Stämman	2015
Jeanette Brodin		Stämman	2015
Jonas Eldebrant		Stämman	2015
Lena Åminne		Stämman	2014
Richard Jarliden		Stämman	2014
Birgitta Carlsson		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna André Öberg, David Hedlund och Jonas Jakobsson samt suppleanterna Lena Åminne och Richard Jarliden.

Ordinarie revisorer

Pernilla Lindén	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleant

Paul Näsman		Stämman
-------------	--	---------

Valberedning

Charlotta Eriksson	Valberedning	Stämman
Mattias Wadenstein	Valberedning	Stämman
Vakant		

Studieorganisatör

Ingela Berglund Dahl	Studieorganisatör	Styrelsen
----------------------	-------------------	-----------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nornan 1 i Umeå kommun med därpå uppförda 9 st bostadshus i 4 våningar, 3 st radhus i 2 våningar, kallgarage samt biluppställningsplatser. Byggnaderna är uppförda 1992-93. Fastighetens adress är Älvans väg 40-226 (jämna nr).

Lägenhetsfördelning:

1 rok	1,5 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok	rok (radhus)
3	12	24	24	46	11	12

Total bostadsarea: 10 652,5 kvm

Årets taxeringsvärde 89 709 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 85 785 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring tecknas och bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare. Bostadsrättstillägg tecknas och bekostas kollektivt via 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 Riksbyggens ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 343 tkr och planerat underhåll för 573 tkr.

Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12,2 milj kr för de närmaste 10 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 222 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 721 tkr.

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 6 maj 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat före fondförändring är bättre än året innan.

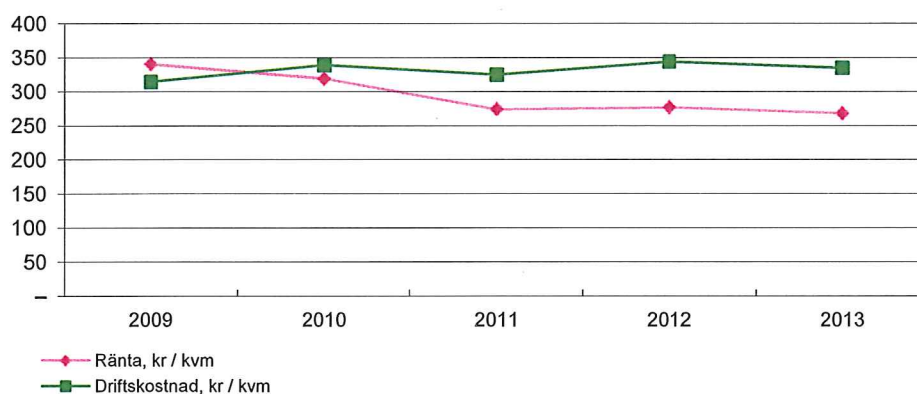
Resultatet har påverkats positivt av lägre driftskostnader (snöröjning och el), lägre räntekostnader (omsättning av lån till lägre ränta), minskade kostnader för reparationer samt lägre fastighetsavgift/skatt.

Resultatet har påverkats negativt av ökade avskrivningar (ökade investeringar), minskade ränteintäkter samt inrättande av ett gym för medlemmarna.

Föreningen har haft möjlighet att höja avsättningen till underhållsfonden.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Nornans stadgar (Riksbyggens normalstadgar men även för Brf Nornan, 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/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	9 571	9 577	9 401	9 330	9 341
Årets resultat	419	290	- 14	- 166	- 750
Resultat efter fondförändringar	271	311	390	46	102
Balansomslutning	92 832	93 808	95 084	96 497	98 438
Soliditet %	13%	12%	12%	12%	12%
Likviditet %	203%	187%	177%	187%	210%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,29%	0,30%	0,16%	0,17%	0,10%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	762	762	762	762	762
Bränsletillägg, kr / kvm	90	90	69	69	69
Driftskostnad, kr / kvm	334	344	325	339	315
Ränta, kr / kvm	268	277	274	319	341
Underhållsfond, kr / kvm	485	443	417	455	428
Lån, kr / kvm	7 384	7 511	7 638	7 784	7 957

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

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

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast år 2009, och då med 3%. Föreningen höjde bränsleavgifterna senast den 1 januari 2012, då med 30%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 2,5%.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 762 kr/kvm/år.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	953 877
Årets resultat före fondförändring	419 036
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-721 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>572 665</u>
Summa överskott	1 224 577

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 224 577
----------------------------	-----------

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	8 519 946	8 520 046
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 24 575	- 25 163
Bränsleavgifter	3	961 660	961 660
Övriga avgifter		22 853	20 878
Övriga förvaltningsintäkter	4	91 564	100 022
		<u>9 571 448</u>	<u>9 577 442</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	5	- 342 832	- 403 921
Planerat underhåll	6	- 572 665	- 518 146
Fastighetsavgift/skatt		- 217 370	- 236 345
Driftkostnader	7	-3 581 077	-3 681 295
Övriga kostnader	8	- 60 438	- 39 412
Personalkostnader	9	- 98 161	- 112 868
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	-1 555 809	-1 511 306
		<u>-6 428 353</u>	<u>-6 503 293</u>
Rörelseresultat		3 143 096	3 074 148
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		41 000	50 000
Ränteintäkter och liknande poster	11	103 003	127 506
Räntekostnader och liknande poster	12	-2 868 063	-2 961 463
		<u>-2 724 060</u>	<u>-2 783 957</u>
Resultat efter finansiella poster		419 036	290 191
Årets resultat		419 036	290 191
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 721 000	- 497 000
Anspråktagande av underhållsfond		572 665	518 146
Resultat efter fondförändring		270 701	311 337

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	85 971 213	87 406 995
Inventarier, verktyg och installationer	14	93 221	54 058
		<u>86 064 434</u>	<u>87 461 053</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		86 564 434	87 961 053
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 025	- 1 979
Kundfordringar	16	—	1 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	189 843	147 596
		<u>190 868</u>	<u>147 407</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	5 100 000	4 450 000
Kassa och bank			
Handkassa		38 526	53 417
Avräkning med Swedbank		938 416	1 196 057
		<u>976 942</u>	<u>1 249 474</u>
Summa omsättningstillgångar		6 267 809	5 846 881
SUMMA TILLGÅNGAR		92 832 243	93 807 934

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		5 623 000	5 623 000
Underhållsfond		5 190 713	4 742 378
		<u>10 813 713</u>	<u>10 365 378</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		953 877	942 539
Årets resultat		419 036	290 191
Avsättning till underhållsfond		- 721 000	- 497 000
Ianspråktagande av underhållsfond		572 665	518 146
		<u>1 224 577</u>	<u>1 253 876</u>
Summa eget kapital		12 038 290	11 619 254
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	77 706 136	79 066 136
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	20	1 360 000	1 360 000
Leverantörsskulder		260 143	239 866
Skatteskulder		209 622	229 421
Medlemmarnas reparationsfonder		28 458	32 458
Övriga kortfristiga skulder	21	261 305	298 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	968 289	962 655
		<u>3 087 817</u>	<u>3 122 544</u>
Summa skulder		80 793 953	82 188 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 832 243	93 807 934
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		121 309 600	121 309 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. 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	Prog	50	2047
Installationer, markinventarier	Rak	5-10	
Standardförbättringar	Rak	10-40	
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	8 113 908	8 113 908
Hyror, lokaler	72 150	72 150
Hyror, garage	12 288	12 288
Hyror, p-platser	319 200	319 200
Hyror, övriga	2 400	2 500
	<u>8 519 946</u>	<u>8 520 046</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 24 575	- 25 163
	<u>- 24 575</u>	<u>- 25 163</u>

Not 3 Bränsleavgifter

Bränsleavgifter, bostäder	961 660	961 660
	<u>961 660</u>	<u>961 660</u>

Not 4 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar (intäkter från uthyrning gästlägenhet samt lokal)	39 900	40 800
Öresutjämning	94	93
Återvunna fordringar	5 349	4 868
Inkassointäkter	3 220	3 030
Övriga rörelseintäkter	200	50
Försäkringsersättningar	42 801	51 181
	<u>91 564</u>	<u>100 022</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 5 Reparationer

Material markytor	5 475	12 503
Bostäder	8 729	5 985
Vattenskador	136 538	122 794
Tvättstugor	18 361	14 017
Gemensamma utrymmen	4 044	—
Vatten/Avlopp	3 563	756
Värme	—	18 702
Ventilation	75 219	119 262
Elinstallationer	18 136	20 443
Hissar	7 326	21 404
Låssystem	15 791	3 768
Huskropp	1 542	—
Gårdar och grönanläggningar	18 876	15 043
Garage och parkeringsplatser	—	18 538
Vandalisering	1 240	1 612
Övrigt	27 992	29 094
	<u>342 832</u>	<u>403 921</u>

Not 6 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	53 094	155 065
VA/Sanitet	—	244 550
Ventilation	48 838	—
Elinstallationer	288 681	—
Hissar	29 511	28 151
Huskroppar	60 750	—
Gårdar och grönanläggningar	44 966	31 029
Övrigt	46 825	59 351
	<u>572 665</u>	<u>518 146</u>

Not 7 Driftkostnader

Företagsförsäkring	34 759	33 742
Företagsförsäkring, bostadsrättstillägg	20 460	17 820
Förvaltningsarvode	721 376	704 180
Kabel-TV	267 118	267 100
IT-kostnader	131 051	131 039
Juridiska kostnader	3 850	4 800
Styrelsearvode	9 305	8 149
Arvode, yrkesrevisorer	18 409	17 873
Möteskostnader	264	918
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 000	- 14 100
Städning gemensamma utrymmen	18 066	11 434
Bevakningskostnader	23 594	17 692
Snö- och halkbekämpning	97 602	160 291
Förbrukningsmateriel	24 954	21 362
Vatten	307 723	293 449
El	772 593	844 863
Uppvärmning	955 373	966 239
Sophantering och återvinning	189 580	194 445
	<u>3 581 077</u>	<u>3 681 295</u>

Not 8 Övriga kostnader

Fritidsmedel	795	5 687
Gym, leasing	19 403	–
Kontorsmateriel	703	499
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	539
Medlems- och föreningsavgifter	11 088	11 088
Konsultarvoden	20 898	13 757
Övriga externa kostnader	7 550	7 842
	<u>60 438</u>	<u>39 412</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	74 051	83 552
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	–	1 750
Summa	<u>75 051</u>	<u>86 302</u>
Sociala kostnader	<u>23 110</u>	<u>26 566</u>
	<u>98 161</u>	<u>112 868</u>

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 409 038	1 367 998
Markinventarier	10 569	10 569
Standardförbättringar	91 355	85 062
Inventarier, verktyg och installationer	27 515	38 746
Installationer	17 332	8 931
	<u>1 555 809</u>	<u>1 511 306</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	923	1 024
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	101 458	124 293
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	453	2 062
Övriga ränteintäkter	169	128
	<u>103 003</u>	<u>127 506</u>

Not 12 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	<u>2 868 063</u>	<u>2 961 463</u>
	2 868 063	2 961 463

Not 13 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	126 418 533	126 418 533
Mark	3 230 000	3 230 000
Standardförbättringar	1 674 356	1 385 601
Markinventarier	128 545	128 545
	<u>131 451 434</u>	<u>131 162 679</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	75 180	288 755
	<u>75 180</u>	<u>288 755</u>

Summa anskaffningsvärden

<u>131 526 614</u>	<u>131 451 434</u>
--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-43 225 154	-41 857 156
Standardförbättringar	- 743 150	- 658 088
Markinventarier	- 76 135	- 65 566
	<u>-44 044 439</u>	<u>-42 580 810</u>

Årets avskrivning byggnader

-1 409 038	-1 367 998
------------	------------

Årets avskrivning standardförbättringar

- 91 355	- 85 062
----------	----------

Årets avskrivning markinventarier

- 10 569	- 10 569
----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

<u>-45 555 401</u>	<u>-44 044 439</u>
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

<u>85 971 213</u>	<u>87 406 995</u>
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	81 784 341	83 193 379
Mark	3 230 000	3 230 000
Standardförbättringar	915 031	931 206
Markinventarier	41 841	52 410

Taxeringsvärden

bostäder	80 200 000	76 000 000
småhus	9 168 000	9 168 000
lokaler	<u>341 000</u>	<u>329 000</u>

Totalt taxeringsvärde

<u>89 709 000</u>	<u>85 497 000</u>
-------------------	-------------------

varav byggnader

<u>70 715 000</u>	<u>67 710 000</u>
-------------------	-------------------

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	527 543	529 756
Installationer	1 243 167	1 243 167
	<u>1 770 710</u>	<u>1 772 923</u>
Årets anskaffningar	84 010	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
Utrangeringar	- 26 415	- 2 213
	<u>- 26 415</u>	<u>- 2 213</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>1 828 305</u>	<u>1 770 710</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 456 001	- 445 883
Installationer	- 1 234 236	- 1 225 305
	<u>- 1 690 237</u>	<u>- 1 671 188</u>
Årets utrangeringar	26 415	2 213
	<u>—</u>	<u>—</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 27 515	- 38 746
Installationer	- 17 332	- 8 931
	<u>- 44 847</u>	<u>- 47 677</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 1 735 084</u>	<u>- 1 716 652</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>93 221</u>	<u>54 058</u>
Varav		
Inventarier och verktyg	17 612	45 127
Installationer	75 609	8 931

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Intresseföreningen, Riksbyggen	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
	500 000	500 000

Not 16 Kundfordringar

Kundfordringar	<u>—</u>	<u>1 790</u>
	—	1 790

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	18 215	10 127
Förutbetalda försäkringspremier	59 216	55 219
Förutbetald kabel-tv-avgift	66 783	66 775
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	34 730	5 030
Övriga förutbetalda kostnader	—	8 574
Övriga periodiserade kostnader	10 899	1 871
	<u>189 843</u>	<u>147 596</u>

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 100 000	4 450 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 600 000	2,00	2014-02-03
90 dagar	1 650 000	2,00	2014-03-03
90 dagar	1 850 000	2,20	2014-01-03

Not 19 Eget kapital**Bundet****Bundet****Fritt**

	Insatser och upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	5 623 000	4 742 378	1 253 877
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut		—	—
Disposition enl. årsstämmobeslut		300 000	- 300 000
Avsättning till underhållsfond		721 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 572 665	
Förändring av underhållsfond	—		- 148 335
Årets resultat			419 036
Vid årets slut	5 623 000	5 190 713	1 224 577

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	79 066 136	80 426 136
Avgår nästa års amortering	-1 360 000	-1 360 000
Skuld vid årets slut	77 706 136	79 066 136

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,60%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
HANDELSBANKEN	4,00%	Rörligt d f d	3 663 512		680 000	2 983 512
STADSHYPOTEK	4,00%	2013-01-30	16 980 704		16 980 704	
STADSHYPOTEK	2,88%	2017-01-30		16 980 704		16 980 704
STATENS BOSTADS AB	4,18%	2014-04-09	30 020 435		680 000	29 340 435
STADSHYPOTEK AB	3,45%	2015-06-30	17 240 813			17 240 813
STADSHYPOTEK	3,19%	2017-09-01	12 520 672			12 520 672
			80 426 136	16 980 704	18 340 704	79 066 136

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 360 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 360 000 kr årligen.

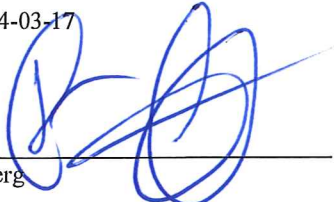
Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	19 216	49 016
Avräkning LÅN	242 089	249 128
	261 305	298 144

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	116 984	90 551
Upplupna elkostnader	74 412	85 841
Upplupna värmekostnader	117 363	137 592
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225	23 780
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	659 305	624 891
	968 289	962 655

Umeå 2014-03-17



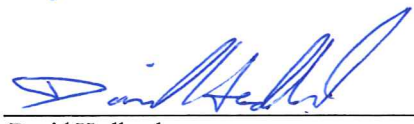
André Öberg



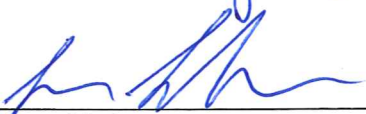
Ingela Berglund Dahl



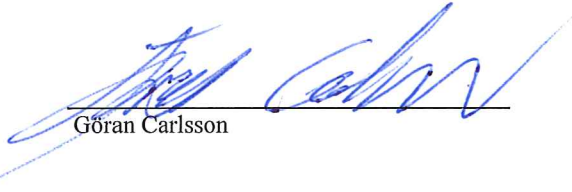
Christine Jokijärvi



David Hedlund



Jonas Jakobsson



Göran Carlsson

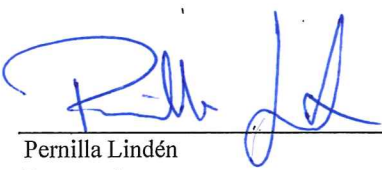
Vår revisionsberättelse har lämnats den

19/3-2014



Helen Sundström Hetta

Auktoriserad revisor, KPMG AB



Pernilla Lindén

Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Nornan, org.nr 716463-7543

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.

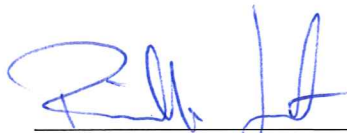
Uttalanden

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

Umeå 2014-03-19



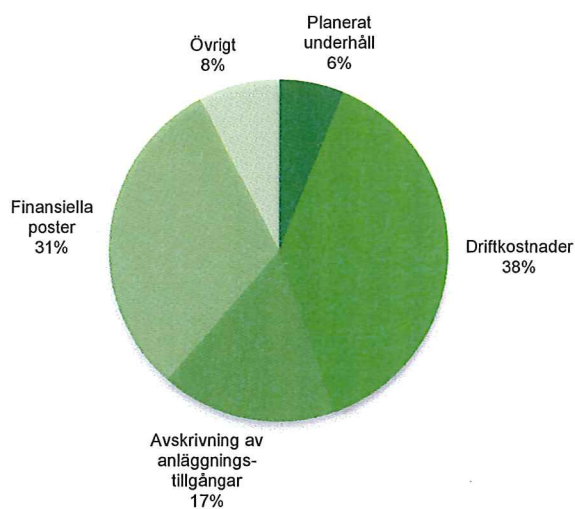
Helen Sundström Hetta
Auktoriserad revisor
KPMG AB



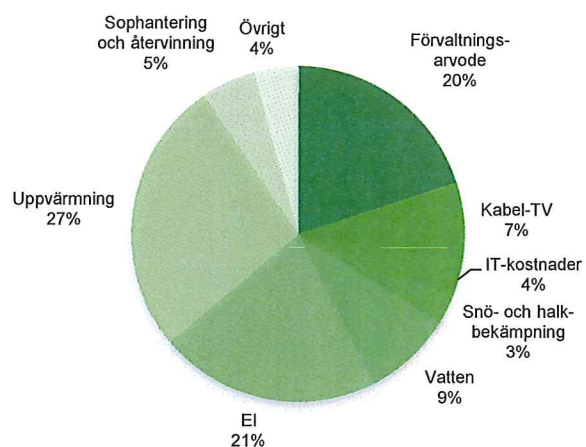
Pernilla Lindén
Föreningens revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

10 652,5

10 652,5

Kr / kvm

Kr / kvm

Företagsförsäkring	3	3
Företagsförsäkring, bostadsrättstillägg	2	2
Förvaltningsarvode	68	66
Kabel-TV	25	25
IT-kostnader	12	12
Styrelsearvode	1	1
Arvode, yrkesrevisor	2	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	2	1
Bevakningskostnader	2	2
Snö- och halkbekämpning	9	15
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	29	28
El	73	79
Uppvärmning	90	91
Sophantering och återvinning	<u>18</u>	<u>18</u>
Summa driftkostnader	336	346

Rek avsättning 10 år

Startår: 2014
Antal år: 10
Utskriftsnivå: Resultatenhet
Gruppering: Sammandrag, fondavsättning
Kostnadsfaktor: 1,25 I kostn.ingår moms.

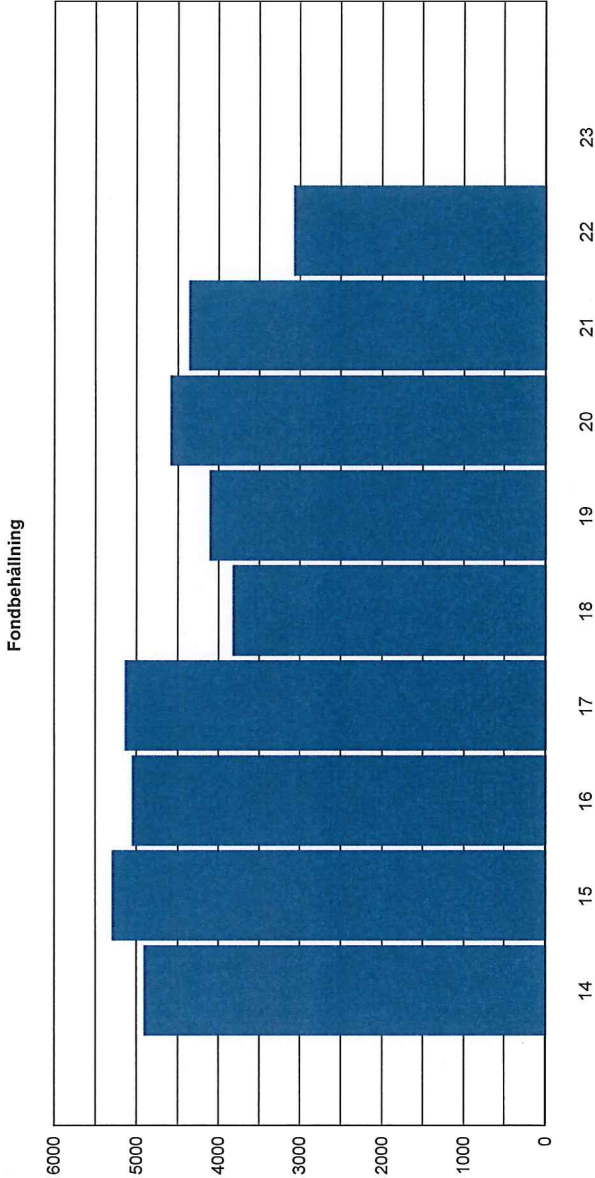
Kostnadsläge 1302

Resultatenhet	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	Kr/år/BRA	Evig kostn./år/BRA
---------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----------	--------------------

Företag

12330 - RBF NORNAN

000 RBF NORNAN	824	325	972	631	2 035	439	238	949	2 011	3 796	114,13	169,53
Rekommenderad avsättning:	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721		
Fondbehållning:	4 912	5 308	5 056	5 146	3 831	4 112	4 595	4 367	3 076	0		
Ingångsvärde:	5 015 Kkr											
Rekommenderad avsättning:	721 Kkr / År		67,30 kr/År/BRA									
Slutvärde:	0 Kkr											



Per byggdel 10 år

Startår: 2014

Antal år: 10

Utskriftsnivå: Resultatenhet

Gruppering: Byggdel

Kostnadsfaktor: 1,25 | kostn.ingår moms.

Kostnadsläge 1302

Byggdel	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	Kr/år/BRA	Evig kostn./år/BRA
71 Hissar	15	15	15	15	15	15	15	15	15	1 061	11,16	4,65
8 Styr och övervakning												0,59
83 Styrsystem												
9 Utrustning					41		15		15		0,67	0,84
91 Köksutrustning			107	188	314			49			6,72	4,99
94 Tvätt	60											
Summa:	824	325	972	631	2 035	439	238	949	2 011	3 796	114,13	169,53

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 resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland

medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF NORNAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF NORNAN 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

