
Årsredovisning

RBF NORNAN
1/1 2014 - 31/12 2014
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 folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

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

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

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

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Onsdag den 15 april 2015 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.
1) Byte av stadgar
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Årsberättelse 2014

Som ett led i styrelsens arbete att långsiktigt och ansvarsfullt förvalta föreningen har vi under året utfört ett antal förbättringsåtgärder. Här kan bland annat nämnas upprustning av hobbyrum med möjlighet att valla skidor och utföra mindre snickeri- och måleriarbeten. Vidare är samtliga barnungor nya och rutschkanan i mitten justerad för en ännu trevligare och säkrare lekplats för föreningens minsta. För en ökad trafiksäkerhet har befintliga farthinder målats om, nya har monterats och skyltningen har kompletterats. Bland de större ekonomiska investeringarna hittar vi ny ventilation i alla radhus samt genomförande av OVK, obligatorisk ventilationskontroll, i övriga lägenheter i föreningen. Takkuporna i de fyra hörnen har målats. För att säkra framtida behov av investeringar och underhåll har styrelsen beslutat att sänka amorteringstakten något samt öka avsättningen till underhållsfonden. Detta möter också de krav revisorerna har på att man ska sträva mot en fondavsättning anpassad på 30 års sikt. Vi kommer också att behöva mer eget kapital till investeringar framöver.

En annan viktig, och lika glädjande, del i ekonomin är att föreningens medlemmar ytterligare sänkt förbrukningen av såväl hushållsel som värme och vatten. Detta är positivt då avgifterna för dessa poster tenderar att bli dyrare för varje år. Vår förening är fortsatt ekonomiskt välmående och styrelsens dedikerade arbete har lett fram till att vi under året kunna lösa topplånet. De senaste årens arbete med omläggning och ökad spridning av föreningens lån ger stor handlingsfrihet vid kommande omsättningstidpunkter, ett sätt att minska känslighet för ränteförändringar såväl som att skapa långsiktighet i budgetarbetet. Årsavgiften 2015 är därför oförändrad och även fortsättningsvis kommer 100mbit bredband, digital-TV och en normal årsförbrukning av hushållsel att vara inkluderade i den.

Avslutningsvis vill jag rikta ett personligt tack till styrelse och medlemmar för förtroendet, och konstaterar att det känns gott att efter fem år som ordförande lämna över till nya krafter.

Vänligen

André

0703401080

andre.oberg@bredband.net

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Revisionsberättelse	Bilaga

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 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: 10 653 m²

Årets taxeringsvärde 89 709 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 89 709 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 2,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 781 kr/m²/år.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 706 tkr och planerat underhåll för 1 501 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2014 och visar på ett underhållsbehov på 1 304 tkr per år för de närmaste 10 åren och 2 356 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 900 tkr. Budgeterat för nästa år är en avsättning med 1700 tkr.

Föreningens underhållsfond

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Installationer	2013	Trappbelysning LED
VA/Sanitet	2012	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	36
Installationer	1 029
Huskropp utvändigt	298
Markytor	34
Övriga utgifter	105

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	2015	Vindskivor m.m.

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.

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel
KONE AB	Hiss
Bredband 2 AB	Internet
COM HEM AB	Kabel-TV

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

			Vald t.o.m. årsstämman
Styrelse			
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	
André Öberg	Ordförande	Stämman	2016
Ingela Berglund Dahl	Vice ordförande	Stämman	2015
Christine Jokijärvi	Sekreterare	Stämman	2015
David Hedlund	Ledamot	Stämman	2016
Lena Åminne	Ledamot	Stämman	2016
Göran Carlsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
André Gullbrand		Stämman	2015
Gabriel Engblom		Stämman	2016
Jeanette Brodin		Stämman	2015
Jonas Eldebrant		Stämman	2015
Richard Jarliden		Stämman	2016
Birgitta Carlsson		Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Pernilla Lindén	Revisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Paul Näsman		Stämman	
Valberedning			
Charlotta Eriksson	Valberedning	Stämman	
Mattias Wadenstein	Valberedning	Stämman	
Studieorganisatör			
Ingela Berglund Dahl	Studieorganisatör	Styrelsen	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre reparations- och underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparationskostnader samt underhållskostnader, resterande driftkostnader ligger på en jämn nivå med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån, topplånet är borta vilket resulterar i lägre räntor.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningen har ett positivt kassaflöde och har därför förbättrat sin likviditet under året.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 558 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 015 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen. 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.

Avskrivningstiden på fastigheten har ökat till 80 år med motiveringen att löpande underhåll på fastigheten görs som därmed ger en ökande livslängd.

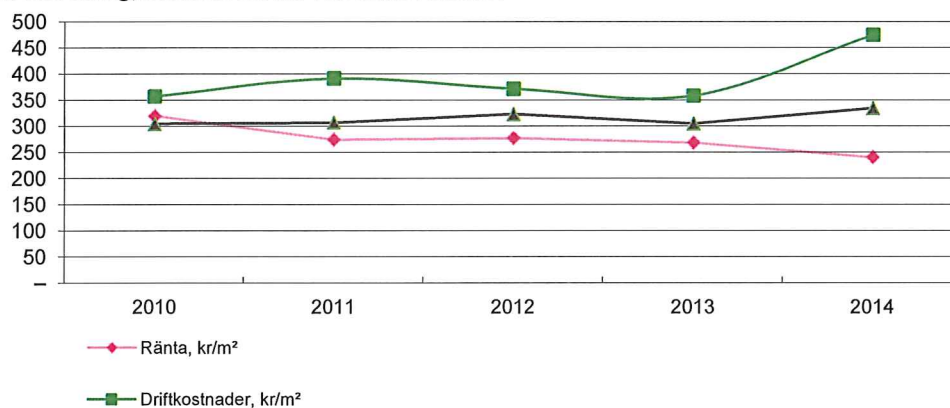
Medlemsinformation

Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	9 704	9 571	9 577	9 401	9 330
Årets resultat	- 543	419	290	- 14	- 166
Resultat före avskrivningar	1 015	1 975	1 801	1 456	1 258
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	115	1 254	1 304	959	908
Avsättning till underhållsfond kr/m²	84	67	46	46	33
Balansomslutning	91 450	92 832	93 808	95 084	96 497
Kassaflöde, indirekt metod	181	377	- 36	- 7	78 616
Soliditet	13%	13%	12%	11%	11%
Likviditet	233%	203%	187%	177%	187%
Avgifts- och hyresbortfall	0,36%	0,29%	0,30%	0,16%	0,17%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	781	762	762	762	762
Bränsletillägg, kr/m²	90	90	90	69	69
Driftkostnader, kr/m²	474	358	371	391	356
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	334	304	323	307	304
Ränta, kr/m²	240	268	277	274	319
Underhållsfond, kr/m²	429	485	443	417	455
Lån, kr/m²	7 289	7 384	7 511	7 638	7 784

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 Lånr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 224 577
Årets resultat före fondförändring	-543 266
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 501 479</u>
Summa överskott	1 282 791

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>500 000</u>
Att balansera i ny räkning	782 791

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
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 690 564	8 495 371
Övriga rörelseintäkter	2	1 013 415	1 076 077
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>9 703 979</u>	<u>9 571 448</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 078 339	-3 829 689
Fastighetsadministration	4	-1 082 586	- 944 693
Personalkostnader	5	- 88 147	- 98 161
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 558 011	-1 555 809
Summa rörelsekostnader		<u>-7 807 082</u>	<u>-6 428 353</u>
Rörelseresultat		1 896 897	3 143 096
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	46 000	41 000
Övriga ränteintäkter och liknande poster	8	79 550	103 003
Räntekostnader och liknande poster	9	-2 565 713	-2 868 063
Summa finansiella poster		<u>-2 440 163</u>	<u>-2 724 060</u>
Resultat efter finansiella poster		- 543 266	419 036
Årets resultat		<u>- 543 266</u>	<u>419 036</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	84 434 475	85 971 213
Inventarier, verktyg och installationer	11	78 514	93 221
Summa materiella anläggningstillgångar		84 512 989	86 064 434
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500 000	500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	500 000
Summa anläggningstillgångar		85 012 989	86 564 434
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	- 162	1 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	179 225	189 843
Summa kortfristiga fordringar		179 063	190 868
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	5 000 000	5 100 000
Summa kortfristiga placeringar		5 000 000	5 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 258 385	976 942
Summa kassa och bank		1 258 385	976 942
Summa omsättningstillgångar		6 437 448	6 267 809
SUMMA TILLGÅNGAR		91 450 438	92 832 243

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 623 000	5 623 000
Fond för yttre underhåll		4 589 234	5 190 713
Summa bundet eget kapital		10 212 234	10 813 713
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 826 056	805 542
Årets resultat		- 543 266	419 036
Summa fritt eget kapital		1 282 791	1 224 577
Summa eget kapital		11 495 024	12 038 290
Övriga skulder till kreditinstitut	18	77 196 136	77 706 136
Summa långfristiga skulder		77 196 136	77 706 136
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	850 000	1 360 000
Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäst	19	22 616	19 216
Leverantörsskulder	20	305 781	260 143
Skatteskulder	21	217 891	209 622
Övriga kortfristiga skulder	22	330 759	270 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 032 230	968 289
Summa kortfristiga skulder		2 759 277	3 087 817
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 450 438	92 832 243
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		121 309 600	121 309 600
Summa ställda säkerheter		121 309 600	121 309 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-543 266	419 036
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 558 011	1 555 809
	1 014 745	1 974 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 014 745	1 974 845
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	11 805	-43 461
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	181 460	-34 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 208 009	1 896 658
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-75 180
Investeringar i inventarier	-6 566	-84 010
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 566	-159 190
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 020 000	-1 360 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 020 000	-1 360 000
Årets kassaflöde	181 443	377 468
Likvida medel vid årets början	6 076 942	5 699 474
Likvida medel vid årets slut	6 258 385	6 076 942
(se Not 15 och Not 16)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

Noter med redovisningsprinciper och

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.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	80	2070
Standardförbättringar	Linjär	10-40	
Installationer, Markinventarier	Linjär	5-10	
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	8 316 756	8 113 908
Hyrer, lokaler	72 150	72 150
Hyrer, garage	12 288	12 288
Hyrer, p-platser	319 200	319 200
Hyrer, övriga	1 500	2 400
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 31 330	- 24 575
	<u>8 690 564</u>	<u>8 495 371</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	961 660	961 660
Elavgifter	6 221	22 853
Övriga ersättningar	42 000	39 900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 16	94
Återvunna fordringar	2 471	5 349
Inkassointäkter	1 080	3 220
Övriga rörelseintäkter	—	200
Försäkringsersättningar	—	42 801
	<u>1 013 415</u>	<u>1 076 077</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	705 827	342 832
Underhåll	1 501 479	572 665
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	218 210	217 370
Försäkringspremier	40 076	34 759
Övriga försäkringskostnader	19 140	20 460
Kabel- och digital-TV	267 132	267 118
Återbäring från Riksbyggen	- 10 400	- 15 000
Städning gemensamma utrymmen	23 312	18 066
Bevakningskostnader	22 683	23 594
Snö- och halkbekämpning	23 326	97 602
Förbrukningsmateriel	51 609	24 954
Fordons- och maskinkostnader	585	—
Vatten	330 732	307 723
El	743 711	772 593
Uppvärmning	955 248	955 373
Sophantering och återvinning	185 669	189 580
	<u>5 078 339</u>	<u>3 829 689</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Fritidsmedel	719	795
Förvaltningsarvode	729 264	721 376
Lokalkostnader	36 305	19 403
IT-kostnader	132 558	131 051
Juridiska kostnader	1 125	3 850
Styrelsearvode	7 081	9 305
Arvode, yrkesrevisorer	17 873	18 409
Möteskostnader	249	264
Representation	4 852	–
Kontorsmateriel	–	703
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	1
Medlems- och föreningsavgifter	11 088	11 088
Konsultarvoden	132 765	20 898
Bankkostnader	25	–
Övriga externa kostnader	8 682	7 550
	<u>1 082 586</u>	<u>944 693</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	23 000	26 000
Sammanträdesarvoden	43 837	48 051
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Summa	<u>67 837</u>	<u>75 051</u>
Sociala kostnader	20 310	23 110
	<u>88 147</u>	<u>98 161</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	1 434 813	1 409 038
Markinventarier	10 569	10 569
Standardförbättringar	91 355	91 355
Maskiner och inventarier	11 559	27 515
Installationer	9 714	17 332
	<u>1 558 011</u>	<u>1 555 809</u>

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	46 000	41 000
	<u>46 000</u>	<u>41 000</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	745	923
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	78 222	101 458
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	583	453
Övriga ränteintäkter	–	169
	<u>79 550</u>	<u>103 003</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	2 565 654	2 868 063
Övriga räntekostnader	59	–
	<u>2 565 713</u>	<u>2 868 063</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	126 418 533	126 418 533
Mark	3 230 000	3 230 000
Standardförbättringar	1 749 536	1 674 356
Markinventarier	128 545	128 545
	<u>131 526 614</u>	<u>131 451 434</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	—	75 180
	<u>—</u>	<u>75 180</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>131 526 614</u>	<u>131 526 614</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-44 634 192	-43 225 154
Standardförbättringar	- 834 505	- 743 150
Markinventarier	- 86 704	- 76 135
	<u>-45 555 401</u>	<u>-44 044 439</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 434 813	-1 409 038
Årets avskrivning standardförbättringar	- 91 355	- 91 355
Årets avskrivning markinventarier	- 10 569	- 10 569
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-47 092 139</u>	<u>-45 555 401</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>84 434 475</u>	<u>85 971 213</u>
Varav		
Byggnader	80 349 528	81 784 341
Mark	3 230 000	3 230 000
Standardförbättringar	823 675	915 031
Markinventarier	31 272	41 841
Taxeringsvärden		
bostäder	80 200 000	80 200 000
småhus	9 168 000	9 168 000
lokaler	341 000	341 000
Totalt taxeringsvärde	<u>89 709 000</u>	<u>89 709 000</u>
varav byggnader	<u>70 715 000</u>	<u>70 715 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	501 128	527 543
Installationer	1 327 177	1 243 167
	<u>1 828 305</u>	<u>1 770 710</u>
Årets anskaffningar		
Installationer	6 566	84 010
	<u>6 566</u>	<u>84 010</u>
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	—	- 26 415
	<u>—</u>	<u>- 26 415</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>1 834 871</u>	<u>1 828 305</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 483 516	- 456 001
Installationer	-1 251 568	-1 234 236
	<u>-1 735 084</u>	<u>-1 690 237</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 11 559	- 27 515
Installationer	- 9 714	- 17 332
	<u>- 21 273</u>	<u>- 44 847</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 756 357</u>	<u>-1 735 084</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>78 514</u>	<u>93 221</u>
Varav		
Inventarier och verktyg	6 053	44 027
Installationer	65 895	- 8 401

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	- 162	1 025
	<u>- 162</u>	<u>1 025</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 808	18 215
Förutbetalda försäkringspremier	62 929	59 216
Förutbetald kabel-tv-avgift	66 783	66 783
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	34 617	34 730
Övriga förutbetalda kostnader	9 115	—
Övriga periodiserade kostnader	1 973	10 899
	<u>179 225</u>	<u>189 843</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				5 000 000	5 100 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	90 dagar	1 500 000	1,05	2015-01-30	
	90 dagar	1 500 000	0,75	2015-02-27	
	90 dagar	2 000 000	0,75	2015-03-30	
				5 000 000	5 100 000

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	57 703	38 526
Förvaltningskonto i Swedbank	1 200 682	938 416
	1 258 385	976 942

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 623 000	5 190 713	805 542	419 036
Disposition enl årsstämmobeslut			419 036	- 419 036
Avsättning till underhållsfond		900 000	- 900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 501 479	1 501 479	
Årets resultat				- 543 266
Vid årets slut	5 623 000	4 589 234	1 826 056	- 543 266

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	78 046 136	79 066 136
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 850 000	-1 360 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	77 196 136	77 706 136

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,27%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
HANDELSBANKEN LÅN	4,00%		2 983 512		2 983 512	
STADSHYPOTEK	2,88%	2017-01-30	16 980 704			16 980 704
STADSHYPOTEK	3,19%	2017-09-01	12 520 672			12 520 672
STADSHYPOTEK AB	2,80%	2019-03-30		16 323 947	340 000	15 983 947
STADSHYPOTEK AB	3,44%	2022-03-30		16 000 000		16 000 000
STADSHYPOTEK AB	3,45%	2015-06-30	17 240 813		680 000	16 560 813
STATENS BOSTADS AB	4,00%	2014-04-09	29 340 435		29 340 435	
			79 066 136	32 323 947	33 343 947	78 046 136

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 850 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 800 000 kr årligen.

Not 19 Skulder till och förskott från medlemmar, hyresgäster och kunder

Depositionsavgifter	22 616	19 216
	22 616	19 216

Not 20 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	305 781	260 143
	305 781	260 143

2014-12-31 2013-12-31

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	217 891	209 622
	<u>217 891</u>	<u>209 622</u>

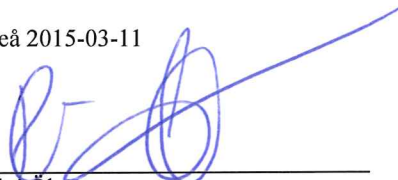
Not 22 Övriga kortfristiga skulder

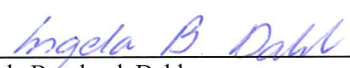
Medlemmarnas reparationsfonder	28 458	28 458
Avräkning lån	302 301	242 089
	<u>330 759</u>	<u>270 547</u>

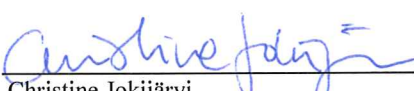
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

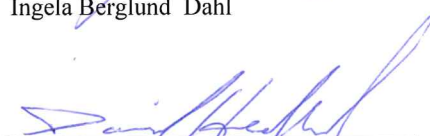
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	201 631	116 984
Upplupna elkostnader	71 711	74 412
Upplupna värmekostnader	125 220	117 363
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 661	225
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	629 007	659 305
	<u>1 032 230</u>	<u>968 289</u>

Umeå 2015-03-11

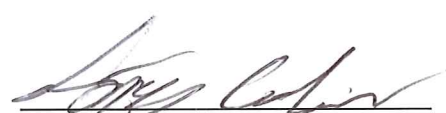

André Öberg


Ingela Berglund Dahl


Christine Jokijärvi


David Hedlund

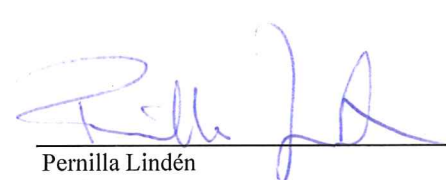

Lena Åminne


Göran Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3-2015


Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor

KPMG AB


Pernilla Lindén
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Nornan 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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 Nornans 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 RBF Nornan 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 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 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 ersättningsskyldig 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 27/3 2015

KPMG AB

Nicklas Hermansson
Auktoriserad revisor

Pernilla Lindén
Föreningens revisor

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 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 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