

ÅRSREDOVISNING

Riksbyggens bostadsrättsförening



org nr
716415-3533

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 1999

www.skogsglantan.ac

Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening **UMEÅHUS NR 28** får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 1999-01-01 till 1999-12-31.

Ordlista med förklaring av begrepp och ekonomiska termer finns på omslagets insida.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har under året hållit **1** ordinarie stämma och styrelsen **11** protokollförda sammanträden.

Styrelsen

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Vald t o m</u>	<u>Utsedd av</u>
Berndt Andersson, ordf	2000	Föreningen
Rolf Brännström, vice ordf	1999	”
Lena Karlsson, sekr	2000	”
Agneta Stenlund	1999	”
Staffan Marklund		Riksbyggen

Suppleanter

Roger Berglund	1999	Föreningen
Tomas Nyström, studieorg	1999	”
Hans Backlund, vice sekr, fyllnadsval	2000	”
Carina Walker, fyllnadsval	2000	”
Anders Johansson		Riksbyggen

Ordinarie revisorer

	<u>Utsedd av</u>
KPMG AB	Föreningen
Jan-Åke Molin	”

Revisorssuppleanter

Carina Andersson	Föreningen
------------------	------------

Övriga funktionärer

Valkommitté

Dick Hedkvist, sammankallande
Desiré Blomqvist
Merja Mäkinen-Raitala

Trivselkommitté

Desiré Blomqvist, ansvarig

Uthyrning kvarterslokal

Hans Backlund, ansvarig

Vaktmästargrupp

Bo Forsell, ansvarig

Trädgårdsgrupp

Reino Raitala, ansvarig

Vid kommande föreningsstämma utgår mandatperioden för ledamöterna Rolf Brännström och Agneta Stenlund samt för suppleanterna Roger Berglund och Tomas Nyström vidare skall fyllnadsval för suppleanterna Hans Backlund och Carina Walker genomföras.

Mandatperioden i styrelsen är 2 år. Övriga förtroendevalda väljs nya för varje år.

Organisationstillhörighet

Föreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Representantskap i Västerbotten.

Förvaltning och personal

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen vid handhavandet av föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning samt fastighetsskötsel. Föreningen har en vaktmästargrupp och en trädgårdsgrupp som arvoderas. Föreningen har i övrigt ingen egen anställd personal.

Lön och arvoden

Lön och arvoden, exkl sociala avgifter, har utbetalats med 104.162 kr varav till styrelsen 54.108 kr.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Karet 7 i Östra Ersboda, Umeå Kommun. På fastigheten har under åren 1991/-92 uppförts 10 flerfamiljshus och 6 radhus, samtliga i 2 våningar. Dessutom finns ett kvartershus, förråds- och garagebyggnader med 40 bilplatser i kallgarage och 81 öppna bilplatser och 4 platser för handikappade med motorvärmare. De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan:

Lägenhetstyp	antal	total yta m ²
2 rum och kök	31	1.968,5 m ²
3 ”	34	2.720,0 ”
4 ”	15	1.455,0 ”
5 rum och kök (radhus)	<u>24</u>	<u>2.904,0 ”</u>
	104 st	9.047,5 m ²

Under året har **36** bostadsrättsöverlåtelse (varav 10 avsägelser) noterats. Vid årsskiftet stod föreningen som ägare till 2 lägenheter, båda sålda per 000301.

Fastigheterna är taxerade till 45.356.000 kr enligt 1999 års taxering. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Taxeringsvärde	Hyreshus	Småhus	Totalt
Bostäder	33 600 000	6 464 000	40 064 000
Mark, bostäder	2 625 000	1 647 000	4 272 000
Lokaler	653 000		653 000
Mark, lokaler	367 000		367 000
Summa	37 245 000	8 111 000	45 356 000

Underhåll

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt § 15 i föreningens stadgar.

Föreningens avsättning för periodiskt underhåll följer upprättad underhållsplan; se bilaga.

Under året har därvid följande åtgärder vidtagits beträffande löpande- och periodiskt underhåll:

Löpande underhåll:

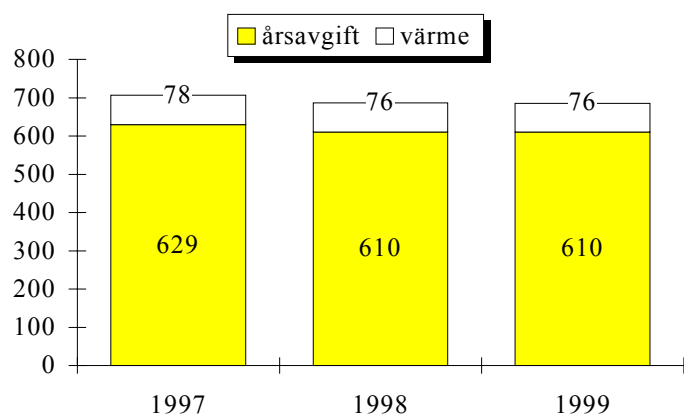
Byte av spis i lägenhet.
Slipning och inoljning av trätrallar.
Byte av ventil för varmvattenreglering.
Ytterbelysning till kvartersgård.
Reparationer av tvättstugsutrustning.
Gräsklippning, växter och gödsel.
Byte av sand i sandlådor.
Diverse småreparationer.

Periodiskt underhåll:

Inget underhåll

Ekonomi

I årsavgifter för bostäder inklusive värmeavgift har vid räkenskapsårets utgång i genomsnitt uttagits 686 kr per m² lägenhetsyta. Av årsavgiften utgör värmeavgiften 76 kr per m² och år.



Diagrammet till vänster illustrerar förändringarna de tre senaste verksamhetsåren. För de kommande verksamhetsåren (fr o m 1999-01-01 t o m 2000-12-31) är årsavgiften oförändrad. Därefter ska årsavgiften höjas med minst 1,7 % per år, enligt ett avtal med SEB BoLån AB. Avsättning till medlemmarnas underhållsfond har upphört fr o m 1996-01-01.

Beträffande energistatistiken hänvisas till bilaga i årsredovisningen.

Fastighetslån

Nedan följer en specifikation av föreningens fastighetslån:

Låneinstitut	Ränta i %	Bundet till datum	Årets amortering	Utgående skuld 1999-12-31
SEB BoLån AB	4,15	rörlig	25 000	14 906 321
SEB BoLån AB	5,70	2001-09-28	25 000	19 975 000
SEB BoLån AB	6,80	2004-09-28	273 663	22 975 000
SBAB-K	4,70	2000-03-08		1 500 000
SBAB-K	0,00	2004-09-30		5 000 000
			323 663	64 356 321

Enligt rekonstruktionsavtalet som undertecknades 1999 har 13.799.000 av låneskulden avskrivits.

Nyckeltal

<u>I genomsnitt kr per m²</u>	<u>1995</u>	<u>1996</u>	<u>1997</u>	<u>1998</u>	<u>1999</u>
Räntekostnader	918	909	907	679	405
Räntebidrag	-818	-789	-584	-76	-62
Kapitalkostnader, netto	100	120	323	602	343
Fastighetsskatt*	0	1	1	38	34
Nettoskuld**	8.817	8.399	8.216	8.466	6.849

* Endast lokaler, för bostäder ingen skatt 1994-97, halv skatt 1998-2002 (=0,75 % av taxeringsvärdet för småhus och 0,65 % för bostäder).

** Nettoskuld är; långfristiga- och kortfristiga skulder minus omsättningstillgångar.

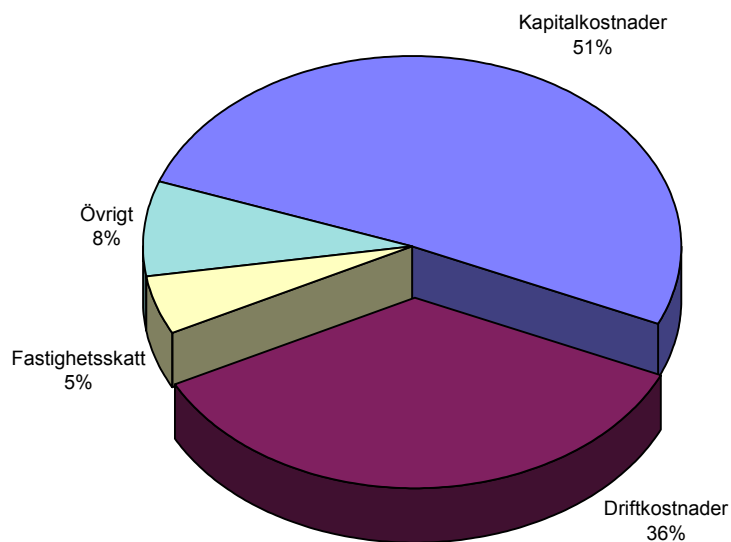
Nyckeltalsanalys för driftkostnader

Totalyta (m²):	9047,5
Antal lägenheter:	104

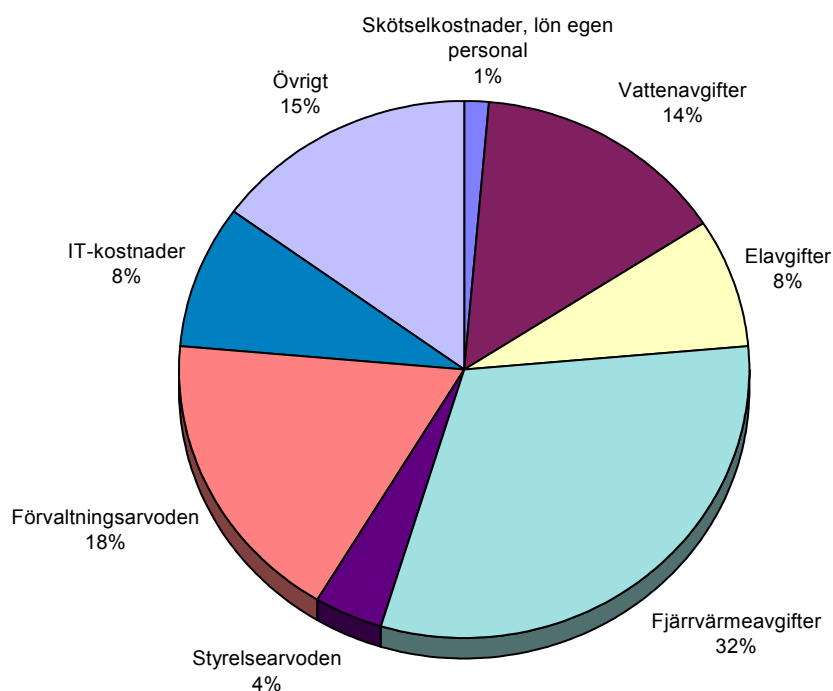
Genomsnittlig kostnad per m² och år:	Kr / m²
Skötselkostnader, lön egen personal	2,9
Förbrukningsmaterial	3,6
Städning	1,1
Yttre städning, trädgårdsskötsel	3,4
Särskild tillsyn (Securitas)	1,9
Vattenavgifter	30,2
Elavgifter	16,5
Fjärrvärmeavgifter	65,3
Sopavgifter	8,0
Snöröjning	6,8
Fastighetsförsäkringar	3,1
Nedskrivning av hyresfordringar	4,4
Avgifter för juridiska åtgärder	0,8
Styrelsearvoden	8,2
Verksamhetsplanering	2,9
Utbildning	1,3
Revisionsarvoden	1,9
Förvaltningsarvoden	37,5
Köpta tjänster	3,9
Fika, representation	0,2
Övriga administrationskostnader	1,6
Fritids och studieverksamhet	1,3
IT-kostnader	17,7
Kabel-TV kostnader	14,4
Summa driftkostnader	239,0

Föreningens redovisade kostnader för 1999 illustreras i nedanstående cirkeldiagram.

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning



Resultat

Styrelsen föreslår att årets överskott, som enligt bifogad resultat- och balansräkning utgör 346 244 kr, tillsammans med tidigare balanserat överskott 15 298 kr, totalt ett överskott 361 542 kr, balanseras i ny räkning.

RESULTATRÄKNING

		1999-01-01	1998-01-01
	Not	1999-12-31	1998-12-31
INTÄKTER			
FASTIGHETSFÖRVALTNING			
Årsavgifter	1	5 391 816	5 363 314
Hyror	2	215 720	212 515
Värmeavgifter		684 527	684 531
Övriga intäkter	3	118 341	29 946
		6 410 404	6 290 307
KOSTNADER			
FASTIGHETSFÖRVALTNING			
Kapitalkostnader	4	3 100 284	5 448 963
Planenliga avskrivningar	5	379 929	421 943
Underhållskostnader	6	287 424	779 826
Driftkostnader	7	2 162 657	2 043 001
Fastighetsskatt		306 495	342 430
		173 615	-2 745 857
RESULTAT			
FASTIGHETSFÖRVALTNING			
Finansiella intäkter	8	173 243	338 781
Finansiella kostnader	9	615	500
Extraordinära intäkter		13 799 000	0
		14 145 244	-2 407 576
RESULTAT FÖRE			
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
OCH SKATT			
		14 145 244	-2 407 576
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
		-13 799 000	0
ÅRETS RESULTAT		346 244	-2 407 576

BALANSRÄKNING

	Not	1999-12-31	1998-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank	10	450 564	270 361
Avgifts- och hyresfordringar		53 180	47 869
Fordringar räntebidrag		6 181	10 540
Reversfordringar	11	2 800 000	7 900 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 419	129 460
Summa omsättningstillgångar		3 397 344	8 358 230
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	12	30 500	30 500
Maskiner och inventarier	13	41 331	13 123
Färdigställda standardförbättringar	14	651 664	727 348
Byggnader	15	70 712 003	84 801 598
Mark		2 860 000	2 860 000
Summa anläggningstillgångar		74 295 498	88 432 569
SUMMA TILLGÅNGAR		77 692 842	96 790 799

SKULDER**Kortfristiga skulder**

Förskottsavgifter och hyror	187 994	172 139
Leverantörsskulder	260 234	274 875
Avräkningsskulder	29 396	1 758 057
Skatteskulder	306 495	342 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 913	62 838
Kortfristig del av långfristig skuld	308 000	500 000
Fond för inre underhåll	198 623	263 110
Summa kortfristiga skulder	1 310 655	3 373 449

	Not	1999-12-31	1998-12-31
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	64 048 321	81 578 984
Summa långfristiga skulder		64 048 321	81 578 984
Reservationer			
Underhållsfond	17	3 176 323	3 027 067
Summa reservationer		3 176 323	3 027 067
EGET KAPITAL	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		5 096 001	5 096 001
Summa bundet eget kapital		5 096 001	5 096 001
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Dispositionsfond		3 700 000	6 000 000
Balanserat resultat		15 298	122 874
Årets resultat		346 244	-2 407 576
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		4 061 542	3 715 298
SUMMA EGET KAPITAL		9 157 543	8 811 299
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		77 692 842	96 790 799
Ställda panter:			
Inteckningar		82 713 000	82 713 000
Ansvarsförbindelser:		Inga	Inga

NOTFÖRTECKNING**1999-12-31****1998-12-31****Not 1 Årsavgifter**

Årsavgifter, bostäder

5 518 949

5 520 949

Årsavgiftsbortfall, bostäder

- 127 133

- 157 635

Summa årsavgifter**5 391 816****5 363 314****Not 2 Hyror**

Hyra, garage

144 000

144 000

Hyra, bilplatser

89 000

109 380

Hyresbortfall, garage

- 5 700

- 4 845

Hyresbortfall, bilplatser

- 11 580

- 36 020

Summa hyror**215 720****212 515****Not 3 Övriga intäkter**

Anslutningsavgifter IT

63 580

0

El-avgifter

- 4 650

0

Kraversättningar

0

1 000

Övriga intäkter

5 969

- 2

Reavinst bostadsrätt

27 820

19 000

Skattereduktion för byggnadsarbeten

25 622

0

Influtna avskrivna fordringar

0

9 948

Summa övriga intäkter**118 341****29 946****Not 4 Kapitalkostnader**

Räntor fastighetslån

3 662 108

6 138 847

Räntebidrag

- 561 824

- 689 884

Summa kapitalkostnader**3 100 284****5 448 963**

Not 5 Planenliga avskrivningar

Avskrivningar fastigheter (amortering)	0	233 753
Avskrivningar fastigheter (kalkylmässig), ann 4 %	290 595	104 194
Avskrivningar standardförbättring, 10-årig plan	75 684	75 684
Avskrivningar inventarier, 5-årig plan.	13 650	8 313

Summa planenliga avskrivningar	379 929	421 943
---------------------------------------	----------------	----------------

Not 6 Underhållskostnader

Årets avsättning till underhållsfond	150 000	625 000
Löpande underhåll	137 424	154 826

Summa underhållskostnader	287 424	779 826
----------------------------------	----------------	----------------

Not 7 Driftkostnader

Skötselkostnader, lön egen personal	26 372	20 429
Förbrukningsmaterial	32 668	8 393
Städning	10 358	0
Yttre städning, trädgårdsskötsel	30 947	24 155
Särskild tillsyn (Securitas)	16 988	17 232
Vattenavgifter	273 576	273 961
Elavgifter	149 276	167 977
Fjärrvärmeavgifter	590 456	613 384
Sopavgifter	71 987	91 325
Snöröjning	61 573	37 324
Fastighetsförsäkringar	28 018	32 316
Nedskrivning av hyresfordringar	39 549	43 381
Avgifter för juridiska åtgärder	7 416	7 400
Styrelsearvoden	73 869	66 164
Verksamhetsplanering	26 554	0
Utbildning	11 975	8 600
Revisionsarvoden	16 922	16 522
Förvaltningsarvoden	339 184	339 826
Porto, frakter och telefon	472	90
Köpta tjänster	35 586	26 575
PR, reklam (annonser)	0	2 351
Fika, representation	1 992	855
Övriga administrationskostnader	14 299	25 306
Fritids och studieverksamhet	11 672	17 647
IT-kostnader	160 384	0
Kabel-TV kostnader	130 565	201 789

Summa driftkostnader	2 162 657	2 043 001
	1999-12-31	1998-12-31

Not 8 Finansiella intäkter

Utdelning aktier och andelar	3 450	1 650
Ränteintäkter	1 587	1 636
Ränteintäkter, avräkning Föreningssparbanken	2 465	8 388
Ränteintäkter, lån Riksbyggen	165 741	327 107
Summa finansiella intäkter	173 243	338 781

Not 9 Finansiella kostnader

Räntekostnader	0	25
Räntekostnader, leverantörsskulder	215	185
Övriga finansiella kostnader	400	290
Summa finansiella kostnader	615	500

Not 10 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Avräkning Riksbyggen	0	274 181
Avräkning Föreningssparbanken	448 564	- 5 820
Summa kassa och bank	450 564	270 361

Not 11 Reversfordringar

Riksbyggen, bundet 1 mån, ränta 2,50 %.	600 000	
Riksbyggen, bundet t o m 00-03-28, ränta 3,45 %.	1 200 000	
Riksbyggen, bundet t o m 00-06-28, ränta 3,55 %.	1 000 000	7 900 000
Summa reversfordringar	2 800 000	7 900 000

Not 12 Aktier och andelar

Andelar i Riksbyggen via Representantskapet	30 500	30 500
Summa aktier och andelar	30 500	30 500

	1999-12-31	1998-12-31
Not 13 Maskiner och Inventarier		
Anskaffningsvärde inventarier	171 701	129 843
Ack. värdeminskning inventarier	- 130 370	- 116 720
Netto inventarier	41 331	13 123
Summa maskiner och inventarier	41 331	13 123
Not 14 Färdigställda standardförbättringar		
Ombyggnader	803 031	803 031
Ack. värdeminskning standardförbättring	- 151 367	- 75 684
Summa standardförbättringar	651 664	727 348
Not 15 Byggnader		
Anskaffningsvärde byggnader	86 016 083	86 016 083
Ack. värdeminskning byggnader	-15 304 080	-1 214 485
Summa byggnader	70 712 003	84 801 598
Not 16 Fastighetslån		
Inteckningslån	64 356 321	82 078 984
Kortfristig del av långfristig skuld	- 308 000	- 500 000
Summa fastighetslån	64 048 321	81 578 984
Not 17 Underhållsfond		
Fonden vid årets början	3 027 067	2 487 088
Årets avsättning	150 000	625 000
Årets uttag	- 744	- 85 021

Summa underhållsfond		3 176 323	3 027 067
		1999-12-31	1998-12-31
Not 18 Eget kapital			
	Disp fond	Balanserat resultat	Årets resultat
IB	6 000 000	122 874	-2 407 576
Vinstdisposition		-2 407 576	2 407 576
Överföres från dispositionsfond	-2 300 000	2 300 000	
Årets resultat		0	346 244
UB	3 700 000	15 298	346 244

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING UMEÅHUS NR 28

Styrelsen för Umeåhus nr 28 vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Umeå 2000-02-23

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2000- - .

KPMG AB

Föreningens revisor

Ovan intagen resultat- och balansräkning har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2000- -
varvid även **beslöts**, att resultatet enligt balansräkningen skulle disponeras i enlighet med styrelsens i
förvaltningsberättelsen framlagda förslag.

Styrelseledamot

REVISIONSBERÄTTELSE**FÖR****RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING UMEÅHUS NR 28**

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för tiden 1999-01-01 till 1999-12-31. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker, att föreningsstämman:

- fastställer den i årsredovisningen intagna resultaträkningen och balansräkningen,
- beslutar förfara i enlighet med styrelsens förslag beträffande föreningens resultat samt
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå 2000- -

Hans Näslund
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Jan-Åke Molin
Föreningens revisor

