

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ryttaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-13 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ryttaren 1	1958	Umeå

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

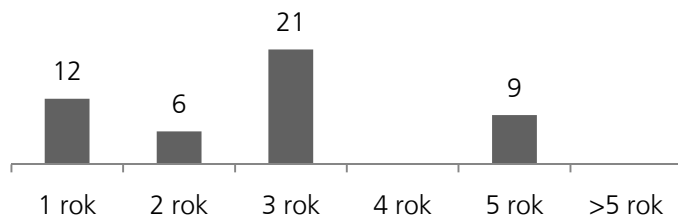
Fastigheterna bebyggdes 1960 och består av 3 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1961.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 363 kvadratmeter, varav 3 363 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:





### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Nya cykelbodar har anskaffats
- Planteringar och buskar har bytts ut och belysning på garageväggarna installerats
- Föreningen har bytt ut sin grafiska profil

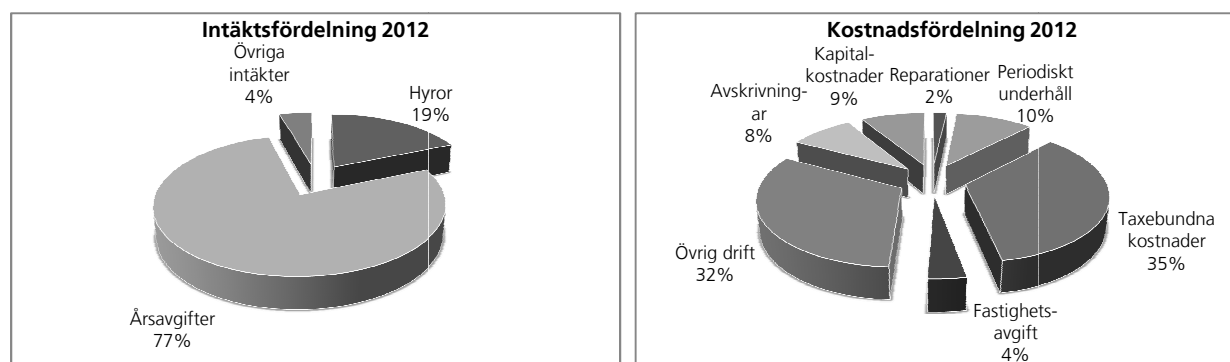
### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Spoling av horisontella och vertikala avloppsstammar har gjorts
- Föreningen planerar att byta ut värmekulvert mellan hus B och C samt fortsätta arbetet med att förbättra utemiljön.
- Isolering, landgångar, råspont och brandcellsväggar på vinden kommer att förbättras.

### Föreningens ekonomi

Fr o m 2012 har en fast avgift för bredband och TV på 140 kr/lägenhet införts.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 363 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	457	457	443	422
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 298	1 322	1 346	1 371
Elkostnad/kvm totalyta	18	23	33	21
Värmekostnad/kvm totalyta	123	114	117	104
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	26	27	2
Kapitalkostnader/kvm totalyta	45	48	23	38

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	237 013
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	5 674
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>242 687</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-200 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>42 687</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 907 150	1 905 276
Övriga rörelseintäkter		85 834	10 689
		<b>1 992 984</b>	<b>1 915 965</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-285 887	-276 108
Reparationer		-30 897	-31 108
Periodiskt underhåll		-183 854	-95 729
Taxebundna kostnader		-616 503	-592 822
Övriga driftskostnader		-151 469	-117 605
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-65 520	-62 496
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-79 434	-91 594
Personalkostnader		-53 041	-57 507
Avskrivningar		-149 661	-149 661
		<b>-1 616 265</b>	<b>-1 474 629</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>376 719</b>	<b>441 336</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		12 013	10 127
Räntekostnader		-151 718	-161 318
		<b>-139 705</b>	<b>-151 191</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>237 013</b>	<b>290 146</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		0	36
		<b>0</b>	<b>36</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>237 013</b>	<b>290 182</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 4 680 772	4 830 433
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	<b>4 680 772</b>	<b>4 830 433</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 680 772</b>	<b>4 830 433</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar	0	644
Övriga fordringar	26 539	26 502
Förutbetalda kostnader	Not 5 86 597	81 051
	<b>113 136</b>	<b>108 197</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	860 376	641 467
SBC klientmedel i SHB	336 768	341 680
	<b>1 197 145</b>	<b>983 147</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 310 281</b>	<b>1 091 344</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 991 053</b>	<b>5 921 777</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		127 530	127 530
Fond för yttre underhåll	Not 7	717 282	417 282
		<b>844 812</b>	<b>544 812</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		5 674	15 492
Årets resultat		237 013	290 182
		<b>242 687</b>	<b>305 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 087 499</b>	<b>850 486</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	149 589	167 077
		<b>149 589</b>	<b>167 077</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	4 282 758	4 364 450
		<b>4 282 758</b>	<b>4 364 450</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	81 692	81 692
Leverantörsskulder		134 773	148 889
Skatteskulder		2 380	0
Övriga kortfristiga skulder		22 002	25 170
Upplupna kostnader	Not 10	77 487	143 818
Förutbetalda avgifter och hyror		152 873	140 195
		<b>471 207</b>	<b>539 764</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>5 991 053</b>	<b>5 921 777</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		5 105 500	5 105 500
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	50000	50 000
Fastighetsförbättringar	2 %	2 %
Garage/parkering	2 %	2 %
Fönster	2 %	2 %
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Avsättning till medlemmarnas reparationsfond görs enligt föreningens stadgar.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

<b>Not 1</b>	2012	2011
<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 535 215	1 535 244
Hysesintäkter	371 935	370 032
	<b>1 907 150</b>	<b>1 905 276</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	99 106	97 454
Fastighetsskötsel enl beställning	32 130	45 742
Fastighetsskötsel gård beställning	12 812	0
Snöröjning/sandning	72 422	50 575
Städning entreprenad	39 088	38 433
Städning enligt beställning	0	17 738
Mattvätt/Hyrmattor	17 602	15 889
Sotning	0	2 974
Gemensamma utrymmen	4 008	0
Gård	6 438	1 277
Förbrukningsmateriel	2 282	3 777
Brandskydd	0	2 030
Fordon	0	219
	<b>285 887</b>	<b>276 108</b>

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Reparationer</b>		
Hyseslägenheter	4 306	2 850
Brf Lägenheter	7 000	0
Tvättstuga	2 468	7 268
Entré/trapphus	1 175	0
Lås	6 146	15 403
VVS	6 862	0
Ventilation	0	3 303
Elinstallationer	2 940	0
Garage/parkering	0	1 019
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 265
	<b>30 897</b>	<b>31 108</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Lägenhet	48 770	79 104
Entré/trapphus	0	16 625
Mark/gård/utemiljö	135 084	0
	<b>183 854</b>	<b>95 729</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	61 177	76 716
Värme	413 856	383 697
Vatten	102 047	86 281
Sophämtning/renhållning	33 065	38 346
Grovsopor	6 358	7 782
	<b>616 503</b>	<b>592 822</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	31 058	29 503
Kabel-TV	0	43 762
Bredband	120 411	44 340
	<b>151 469</b>	<b>117 605</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>65 520</b>	<b>62 496</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	10 526	2 088
Inkassering avgift/hyra	2 500	0
Föreningskostnader	2 961	0
Fritids och Trivselkostnader	677	3 094
Förvaltningsarvode	51 337	44 262
Förvaltningsarvoden övriga	0	2 126
Administration	5 534	18 918
Korttidsinventarier	649	1 625
Konsultarvode	0	14 231
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 250	5 250
	<b>79 434</b>	<b>91 594</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	41 875	44 000
Sociala kostnader	11 166	13 507
	<b>53 041</b>	<b>57 507</b>



<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	50 000	50 000
Förbättringar	99 661	99 661
	<b>149 661</b>	<b>149 661</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 616 265</b>	<b>1 474 629</b>
<b>Not 3</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	7 603 325	7 603 325
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7 603 325</b>	<b>7 603 325</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-2 772 892	-2 623 231
Årets avskrivningar enligt plan	-149 661	-149 661
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 922 553</b>	<b>-2 772 892</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 680 772</b>	<b>4 830 433</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 600 000	21 600 000
Taxeringsvärde mark	8 800 000	8 800 000
	<b>30 400 000</b>	<b>30 400 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	30 400 000	30 400 000
	<b>30 400 000</b>	<b>30 400 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	27 380	27 380
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 380</b>	<b>27 380</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-27 380	-27 380
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-27 380</b>	<b>-27 380</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Kabel TV	0	15 264
Renhållning/sophämtning	4 156	2 928
Vatten	10 052	7 959
Försäkring	30 198	28 313
Städning	3 257	3 202
Fastighetskötsel	8 259	8 121
Bredband	28 617	15 264
Internet	2 058	0
	<b>86 597</b>	<b>81 051</b>

<b>Not 6</b>			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	
<b>EGET KAPITAL</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>		<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	127 530	0	0	127 530
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	717 282	0	300 000	417 282
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>844 812</b>	<b>0</b>	<b>300 000</b>	<b>544 812</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	5 674	0	-9 818	15 492
Årets resultat	237 013	237 013	-290 182	290 182
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>242 687</b>	<b>237 013</b>	<b>-300 000</b>	<b>305 673</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 087 499</b>	<b>237 013</b>	<b>0</b>	<b>850 486</b>

<b>Not 7</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
Vid årets början	417 282	417 282
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	300 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>717 282</b>	<b>417 282</b>

<b>Not 8</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Medlemmarnas reparationsfond</b>		
Vid årets början	167 077	185 234
lanspråktagande	-17 488	-18 157
<b>Vid årets slut</b>	<b>149 589</b>	<b>167 077</b>

<b>Not 9</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>	
Nordea Hypotek AB	3,543 %	616 896	634 032	Rörligt
SPINTAB	2,894 %	1 161 000	1 188 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	3,543 %	1 375 000	1 400 000	Rörligt
Nordea Hypotek AB	2,926 %	1 211 554	1 224 110	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 364 450</b>	<b>4 446 142</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-81 692</b>	<b>-81 692</b>	
		<b>4 282 758</b>	<b>4 364 450</b>	


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 955 990 Kr.


<b>Not 10</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	6 743	5 886
Värme	58 674	44 000
Ränta	8 994	9 942
Underhåll lägenhet	0	79 104
Fastighetsskötsel	0	4 886
Snöröjning	3 076	0
	<b>77 487</b>	<b>143 818</b>

UMEÅ den 15 13 2013


  
Bo Svenson  
Ordförande

  
Hans Winberg  
Sekreterare

  
Joakim Jacobsson  
Ledamot

  
Glenn Nordström  
Ledamot

  
Lars Ove Renberg  
Ledamot

  
Ingrid Wallander  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 13 2013

  
Sune Eriksson  
Intern revisor