

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Umeåhus nr 33  
Org nr: 716463-8038





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12

## Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 33 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

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

Driftkostnaderna i föreningen är större än föregående år beroende på högre reparations- och underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 228% till 309%.

I resultatet ingår avskrivningar med 608 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 582 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kruthornet 11 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 68 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Hissjövägen 32-40 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	5
2 rok	29
3 rok	34

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Skärmtak	9
P-platser	33

Total tomtarea	6 039 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 384 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	44 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 423 090 och planerat underhåll för 505 600. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en årlig genomsnittlig kostnad på 855 tkr per år för de närmsta 30 åren. Avsättning till underhållsfond har skett med 866 tkr för verksamhetsåret.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Beskrivning</b>		
OVK,belysning hiss	2015	
Vindskivor	2015	
Utemiljö	2015	
Torktumlare	2016	
Huskropp utvändigt (rödluckor)	2016	
OVK	2017	

<b>Årets utförda underhåll (i tkr)</b>	<b>Belopp</b>
<b>Beskrivning</b>	
Gemensamma utrymmen	20 359 kr
Installationer	152 738 kr
Huskropp utvändigt	277 083 kr
Markytor	13 500 kr

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Målning trapphus	2019
Belysning trapphus	2019
Låsbyte	2019

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jan Åsander	Ordförande	2020
Ingemar Näsholm	Sekreterare	2020
André Sandström	Vice ordförande	2019
Adam Holmström	Ledamot	2020
Rickard Abrahamsson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Göran Axelsson	Suppleant	2019
Britt-Inger Saveman	Suppleant	2019
Nico Fagerström	Suppleant	2020
Elin Forsberg	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie revisorer

Joel Lindegren	Förtroendevald revisor
Kpmg Ab	Auktoriserad revisor

#### Revisorssuppleanter

Christoffer Lindqvist

#### Valberedning

Britt-Inger Saveman  
Christoffer Lindqvist

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har antagit nya stadgar.

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

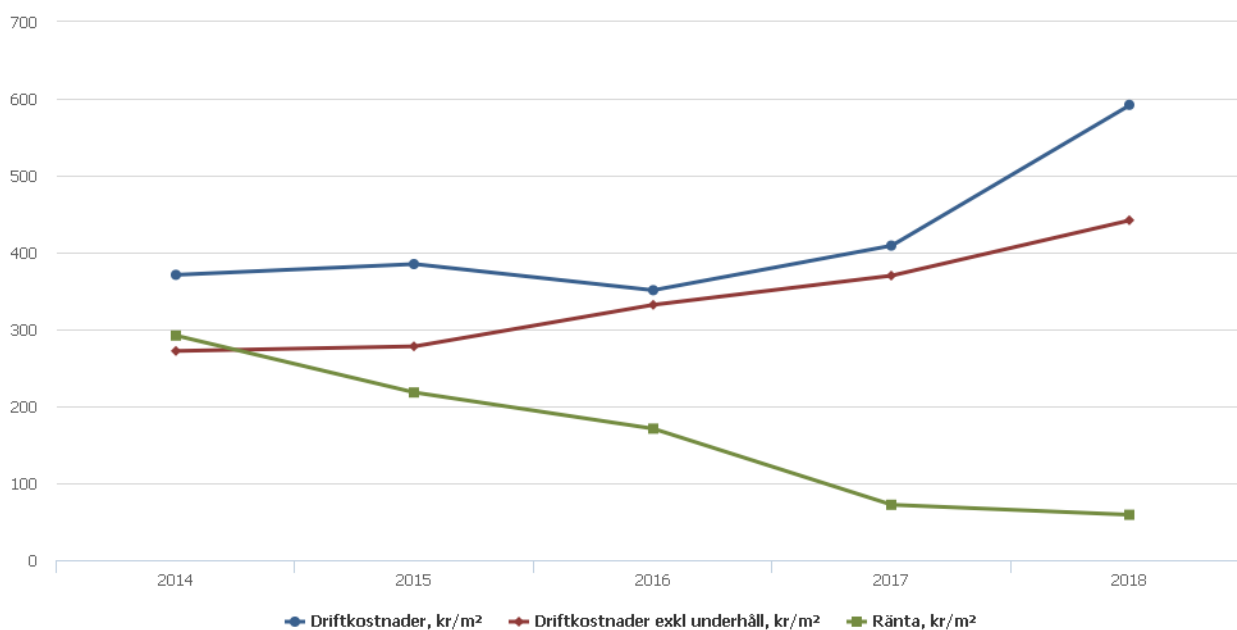
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 1 083 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 027	4 022	4 023	4 022	4 022
Resultat efter finansiella poster	975	1 450	1 201	877	745
Årets resultat	975	1 450	1 201	877	745
Resultat exklusive avskrivningar	1 582	2 054	1 801	1 444	1 313
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	716	1 188	1 001	944	913
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	256	256	236	148	118
Balansomslutning	36 783	37 110	36 255	36 339	36 438
Soliditet %	27	24	21	18	15
Likviditet %	309	228	159	177	180
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	1 083	1 083	1 083	1 083	1 083
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	74	74	74	74	74
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	592	409	351	385	371
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	442	370	332	278	272
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	59	72	171	218	292
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 710	1 486	1 181	845	745
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 763	8 029	8 228	8 642	8 967



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 693 996	0	0	5 027 402	842 636	1 450 478
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				400 000	-400 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 450 478	-1 450 478
Reservering underhållsfond				866 000	-866 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-505 600	505 600	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						974 609
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 693 996</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 787 802</b>	<b>1 532 714</b>	<b>974 609</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 893 114
Årets resultat	974 609
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-866 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	505 600
<b>Summa</b>	<b>2 507 323</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 2 507 323

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 026 945	4 022 319
Övriga rörelseintäkter	Not 3	221 233	115 550
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 248 178</b>	<b>4 137 869</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 001 755	-1 384 823
Övriga externa kostnader	Not 5	-439 335	-432 121
Personalkostnader	Not 6	-42 764	-43 703
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-607 861	-603 687
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 091 715</b>	<b>-2 464 335</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 156 463</b>	<b>1 673 534</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 792	9 384
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 728	9 772
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-200 374	-242 213
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-181 854</b>	<b>-223 057</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>974 609</b>	<b>1 450 478</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>974 609</b>	<b>1 450 478</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	32 218 765	32 816 537
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	55 311	23 664
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 274 077</b>	<b>32 840 201</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	102 000	102 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 000</b>	<b>102 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 376 077</b>	<b>32 942 201</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	1 138	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	147 142	238 399
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>148 280</b>	<b>238 399</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	4 258 568	4 026 204
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 258 568</b>	<b>4 026 204</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 406 848</b>	<b>4 264 603</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>36 782 924</b>	<b>37 206 804</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 693 996	1 693 996
Fond för yttre underhåll		5 787 802	5 027 402
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 481 798</b>	<b>6 721 398</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 532 714	842 636
Årets resultat		974 609	1 450 478
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 507 323</b>	<b>2 293 114</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 989 121</b>	<b>9 014 512</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	25 368 666	26 268 666
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 368 666</b>	<b>26 268 666</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	900 000	900 000
Leverantörsskulder	Not 18	-16 662	167 346
Skatteskulder	Not 19	90 406	89 489
Övriga skulder	Not 20	90 271	112 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	361 123	654 417
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 425 138</b>	<b>1 923 626</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>36 782 924</b>	<b>37 206 804</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	72
Markanläggningar	Linjär	25
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 665 100	3 665 016
Hyror, p-platser	112 461	107 090
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 896	-1 047
Bränsleavgifter, bostäder	251 280	251 260
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 026 945</b>	<b>4 022 319</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	81 600	47 600
IT-avgifter	0	34 000
Övriga ersättningar	16 549	7 616
Fakturerade kostnader	360	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	16
Övriga rörelseintäkter	8 747	0
Försäkringsersättningar	113 976	26 318
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>221 233</b>	<b>115 550</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-505 600	-133 971
Reparationer	-423 090	-179 090
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-90 916	-89 420
Försäkringspremier	-30 871	-30 211
Kabel- och digital-TV	-127 149	-127 140
Återbäring från Riksbyggen	5 875	5 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 608	-7 245
Obligatoriska besiktningar	-23 252	0
Bevakningskostnader	-9 157	-9 648
Snö- och halkbekämpning	-83 082	-122 910
Förbrukningsinventarier	-6 887	-5 009
Vatten	-144 591	-135 024
Fastighetsel	-92 252	-73 992
Uppvärmning	-245 299	-248 252
Sophantering och återvinning	-81 315	-79 999
Förvaltningsarvode drift	-132 561	-148 712
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 001 755</b>	<b>-1 384 823</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-399 032	-388 831
Styrelsearvode	5 800	-5 800
Arvode, yrkesrevisorer	-15 125	-13 336
Övriga förvaltningskostnader	-10 667	-5 053
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 379	-11 648
Kontorsmateriel	0	-726
Medlems- och föreningsavgifter	-5 712	-5 712
Bankkostnader	-1 870	-240
Övriga externa kostnader	-900	-775
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-439 335</b>	<b>-432 121</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Styrelsearvoden	-13 500	-13 500
Sammanträdesarvoden	-16 683	-17 262
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 000
Sociala kostnader	-9 581	-9 941
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-42 764</b>	<b>-43 703</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-561 611	-561 611
Avskrivning Markanläggningar	-36 160	-36 160
Avskrivning Installationer	-10 090	-5 916
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-607 861</b>	<b>-603 687</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 792	9 384
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>9 792</b>	<b>9 384</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 657	9 152
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	620
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	71	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 728</b>	<b>9 772</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-200 300	-141 260
Övriga räntekostnader	-74	-100 953
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-200 374</b>	<b>-242 213</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	40 576 400	40 576 400
Mark	1 100 000	1 100 000
Tomtmark	0	0
Markanläggning	941 847	941 847
Markinventarier	8 448	8 448
	<b>42 626 695</b>	<b>42 626 695</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>42 626 695</b>	<b>42 626 695</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 678 382	-9 116 771
Markanläggningar	-123 328	-87 168
Markinventarier	-8 448	-8 448
	<b>- 9 810 158</b>	<b>- 9 212 387</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-561 611	-561 611
Årets avskrivning markanläggningar	-36 160	-36 160
	<b>- 597 771</b>	<b>- 597 771</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 10 407 929</b>	<b>- 9 810 158</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>32 218 766</b>	<b>32 816 537</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	30 336 407	30 898 018
Mark	1 100 000	1 100 000
Markanläggningar	782 359	818 519
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	44 400 000	44 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>44 400 000</b>	<b>44 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>31 000 000</i>	<i>31 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 400 000</i>	<i>13 400 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	59 160	59 160
	<b>59 160</b>	<b>59 160</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	41 737	
	<b>41 737</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>100 897</b>	<b>59 160</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-35 496	-29 580
	<b>- 35 496</b>	<b>- 29 580</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-10 090	-5 916
	<b>- 10 090</b>	<b>- 5 916</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-45 586	-29 580
	<b>- 45 586</b>	<b>- 35 496</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>55 311</b>	<b>29 580</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	55 311	29 580

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	102 000	102 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>102 000</b>	<b>102 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	1 138	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>1 138</b>	<b>0</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 012	30 871
Förutbetalda driftkostnader	1 381	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	-4 848	0
Förutbetald elavgift	-1 012	0
Förutbetald renhållning	8 360	77 816
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 425	31 785
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 824	97 927
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>147 142</b>	<b>238 399</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	3 324 794	2 316 137
Transaktionskonto	933 774	1 710 067
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 258 568</b>	<b>4 026 204</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	26 268 666	27 168 666
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 000	-900 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>25 368 666</b>	<b>26 268 666</b>

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,68%	2018-09-28	9 866 334,00	-9 191 334,00	675 000,00	0,00
NORDEA	0,80%	2019-04-17	10 962 028,00	0,00	0,00	10 962 028,00
NORDEA	0,68%	2019-09-28	0,00	9 191 334,00	225 000,00	8 966 334,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2022-03-30	6 340 304,00	0,00	0,00	6 340 304,00
<b>Summa</b>			<b>27 168 666,00</b>	<b>0,00</b>	<b>900 000,00</b>	<b>26 268 666,00</b>

\* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 900 000 kr årligen

**Not 18 Leverantörskulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	-16 662	167 346
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>-16 662</b>	<b>167 346</b>

<b>Not 19 Skatteskulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skatteskulder	90 406	89 489
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>90 406</b>	<b>89 489</b>

<b>Not 20 Övriga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	87 501	92 187
Skuld för moms	1 808	0
Skuld sociala avgifter och skatter	2	20 066
Avräkning hyror och avgifter	960	120
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>90 271</b>	<b>112 373</b>

<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	21 899	20 653
Upplupna driftskostnader	22 219	270 461
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	78 012	45 684
Upplupna elkostnader	8 011	8 011
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 138	5 800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	220 844	303 809
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>361 123</b>	<b>654 417</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	40 864 200	40 864 200

#### **Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Umeå 2019-04-28

---

Jan Åsander

---

Ingemar Näsholm

---

André Sandström

---

Adam Holmström

---

Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - -

---

Joel Lindegren  
Föreningsrevisor

---

KPMG AB  
Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **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**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **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 förutbetalad 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 förutbetalad 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**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **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 eller andelstal 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.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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 ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



# RBF Umeåhus nr 33

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Umeåhus nr 33 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.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

