
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Umeåhus nr 33
Org nr: 716463-8038



**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

2020

- a) Stämmans öppnande.....
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av ordförande vid stämman
- d) Anmälan av ordförandes val av protokollförare
- e) Val av en person jämte ordförande som justerar 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) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 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 revisor och revisorsuppleant
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 33 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 ökat något.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 309 % till 255 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 608 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 032 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	Kommentar
3 rum och kök	34	
1 rum och kök	5	
2 rum och kök	29	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	37	
Antal p-platser	9	Carportar

Total tomtarea	6 039 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 384 m ²
Total bostadsarea	3 384 m ²

Årets taxeringsvärde	53 200 000 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 593 tkr och planerat underhåll för 698 tkr. 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 rekommenderad årlig avsättning på 875 tkr per år i det 30-åriga perspektivet. Den s.k. eviga kostnaden beräknas till 933 tkr per år. Avsättning till underhållsfond har skett med 855 tkr för verksamhetsåret. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Vindskivor, utemiljö	2015	
Rökluckor, tumlare	2016	
Pumpbyte, OVK	2017	
Taksäkerhet, åtgärder	2018	
Ventilationsåtgärder	2018	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	202 238
Installationer	410 779
Markytor	2 588
Garage och p-platser	19 699 ²⁰¹⁸

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Åsander	Ordförande	2020
Ingemar Näsholm	Sekreterare	2020
André Sandström - avflyttad	Vice ordförande	2021
Adam Holmström	Ledamot	2020
Rickard Abrahamsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britt-Inger Saveman	Suppleant	2021
Nico Frans Olof Fagerström	Suppleant	2020
Mark Lindholm	Suppleant	2021
Elin Forsberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kpmg Ab	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2020
Christoffer Lindqvist	revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jenny Hansson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Viktor Lagerborg	2020
Krister Johansson	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 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.

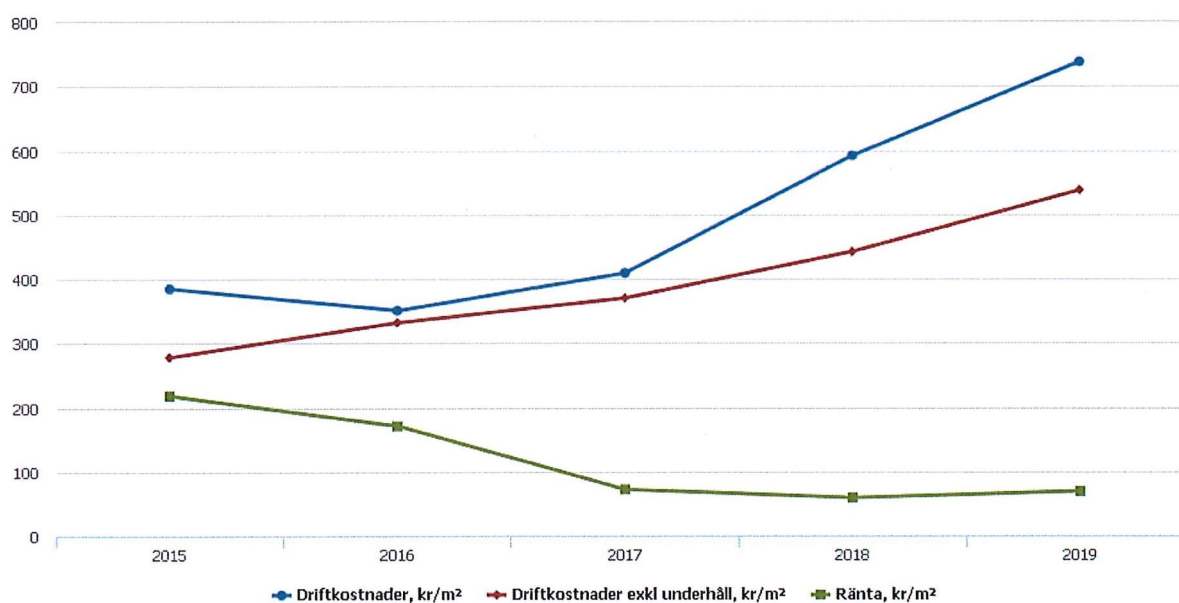
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 1 083 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. ✖

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 105	4 027	4 022	4 023	4 022
Resultat efter finansiella poster	425	975	1 450	1 201	877
Årets resultat	425	975	1 450	1 201	877
Resultat exklusive avskrivningar	1 032	1 582	2 054	1 801	1 444
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	177	716	1 188	1 001	944
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	253	256	256	236	148
Balansomslutning	36 895	36 783	37 110	36 255	36 339
Soliditet %	28	27	24	21	18
Likviditet %	255	309	228	159	177
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	1 083	1 083	1 083	1 083	1 083
Bränsletillägg, kr/m ²	74	74	74	74	74
Driftkostnader, kr/m ²	738	592	409	351	385
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	538	442	370	332	278
Ränta, kr/m ²	69	59	72	171	218
Underhållsfond, kr/m ²	1 757	1 710	1 486	1 181	845
Lån, kr/m ²	7 497	7 763	8 029	8 228	8 642



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 i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 693 996	0	0	5 787 802	1 532 714	974 609
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					974 609	-974 609
Reservering underhållsfond				855 000	-855 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-697 710	697 710	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						424 632
Vid årets slut	1 693 996	0	0	5 945 092	2 350 033	424 632

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 507 323
Årets resultat	424 632
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-855 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	697 710
Summa	2 774 664

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	- 400 000
Att balansera i ny räkning i kr	2 374 664

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 105 167	4 026 945
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 321	221 233
Summa rörelseintäkter		4 276 488	4 248 178
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 497 739	-2 001 755
Övriga externa kostnader	Not 5	-466 998	-439 335
Personalkostnader	Not 6	-67 332	-42 764
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-607 861	-607 861
Summa rörelsekostnader		-3 639 930	-3 091 715
Rörelseresultat		636 558	1 156 463
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 792	9 792
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	11 431	8 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-233 149	-200 374
Summa finansiella poster		-211 926	-181 854
Resultat efter finansiella poster		424 632	974 609
Årets resultat		424 632	974 609 <i>Ext</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 620 994	32 218 765
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	45 222	55 311
Summa materiella anläggningstillgångar		31 666 216	32 274 077
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		31 768 216	32 376 077
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	1 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	211 157	153 002
Summa kortfristiga fordringar		211 157	154 140
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 915 909	4 258 568
Summa kassa och bank		4 915 909	4 258 568
Summa omsättningstillgångar		5 127 066	4 412 708
Summa tillgångar		36 895 281	36 788 785

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 693 996	1 693 996
Fond för yttre underhåll		5 945 092	5 787 802
Summa bundet eget kapital		7 639 088	7 481 798
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 350 033	1 532 714
Årets resultat		424 632	974 609
Summa fritt eget kapital		2 774 664	2 507 323
Summa eget kapital		10 413 753	9 989 121
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 468 666	25 368 666
Summa långfristiga skulder		24 468 666	25 368 666
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	900 000	900 000
Leverantörsskulder	Not 18	181 766	-16 662
Skatteskulder	Not 19	93 042	90 406
Övriga skulder	Not 20	113 829	90 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	724 226	366 983
Summa kortfristiga skulder		2 012 863	1 430 998
Summa eget kapital och skulder		36 895 281	36 788 785

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	80
Markanläggningar	Linjär	25
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 665 100	3 665 100
Hyror, p-platser	121 400	112 461
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-363	-1 896
Bränsleavgifter, bostäder	251 280	251 280
Sophämningsavgifter	67 750	0
Summa nettoomsättning	4 105 167	4 026 945

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	81 600	81 600
Övriga ersättningar	15 541	16 549
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Övriga rörelseintäkter	15 974	8 747
Försäkringsersättningar	58 208	113 976
Summa övriga rörelseintäkter	171 321	221 233

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-697 710	-505 600
Reparationer	-592 593	-423 090
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 636	-90 916
Försäkringspremier	-39 012	-30 871
Kabel- och digital-TV	-143 139	-127 149
Återbäring från Riksbyggen	5 600	5 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 041	-11 608
Obligatoriska besiktningar	-24 705	-23 252
Bevakningskostnader	-8 099	-9 157
Snö- och halkbekämpning	-111 632	-83 082
Förbrukningsinventarier	-4 954	-6 887
Vatten	-157 896	-144 591
Fastighetsel	-84 745	-92 252
Uppvärmning	-244 605	-245 299
Sophantering och återvinning	-158 952	-81 315
Förvaltningsarvode drift	-133 620	-132 561
Summa driftkostnader	-2 497 739	-2 001 755

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-412 269	-399 032
IT-kostnader	-1 388	0
Styrelsearvode	0	5 800
Arvode, yrkesrevisorer	-15 500	-15 125
Övriga förvaltningskostnader	-3 271	-10 667
Kreditupplysningar	-1 605	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 470	-11 379
Kontorsmateriel	-695	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 440	-5 712
Konsultarvoden	-4 750	0
Bankkostnader	-1 910	-1 870
Övriga externa kostnader	-700	-900
Summa övriga externa kostnader	-466 998	-439 335

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-14 500	-13 500
Sammanträdesarvoden	-34 890	-16 683
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-14 942	-9 581
Summa personalkostnader	-67 332	-42 764

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-561 611	-561 611
Avskrivning Markanläggningar	-36 160	-36 160
Avskrivning Installationer	-10 090	-10 090
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-607 861	-607 861

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 792	9 792
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 792	9 792

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 431	8 657
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	71
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 431	8 728

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-233 051	-200 300
Övriga räntekostnader	-98	-74
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-233 149	-200 374

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
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
	42 626 695	42 626 695
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 626 695	42 626 695
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 239 993	-9 678 382
Markanläggningar	-159 488	-123 328
Markinventarier	-8 448	-8 448
	-10 407 929	-9 810 158
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-561 611	-561 611
Årets avskrivning markanläggningar	-36 160	-36 160
	-597 771	-597 771
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 005 700	-10 407 929
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 620 995	32 218 766
Varav		
Byggnader	29 774 796	30 336 407
Mark	1 100 000	1 100 000
Markanläggningar	746 199	782 359
Taxeringsvärden		
Bostäder	53 200 000	44 400 000
Totalt taxeringsvärde	53 200 000	44 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 000 000</i>	<i>31 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 200 000</i>	<i>13 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Installationer	100 897	59 160
	100 897	59 160
Årets anskaffningar		
Installationer	0	41 737
	0	41 737
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	100 897	100 897
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-45 586	-35 496
	-45 586	-35 496
Årets avskrivningar		
Installationer	-10 090	-10 090
	-10 090	-10 090
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-55 676	-45 586
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-55 676	-45 586
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 221	55 311
Varav		
Installationer	45 221	55 311

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	102 000	102 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	102 000	102 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 138
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 138

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 392	39 012
Förutbetalda driftkostnader	0	1 381
Förutbetalt förvaltningsarvode	105 677	0
Förutbetald renhållning	0	8 360
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 338	32 425
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 750	71 824
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 157	153 002

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	4 136 225	3 324 794
Transaktionskonto	779 684	933 774
Summa kassa och bank	4 915 909	4 258 568

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	25 368 666	26 268 666
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 000	-900 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 468 666	25 368 666

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,67%	2019-05-17	10 962 028,00	-10 962 028,00	0,00	0,00
NORDEA	0,67%	2019-09-28	8 966 334,00	-8 291 334,00	675 000,00	0,00
NORDEA	0,67%	2021-04-26	0,00	10 962 028,00	0,00	10 962 028,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2022-03-30	6 340 304,00	0,00	0,00	6 340 304,00
NORDEA	0,89%	2025-09-17	0,00	8 291 334,00	225 000,00	8 066 334,00
Summa			26 268 666,00	0,00	900 000,00	25 368 666,00

*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 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	181 766	-16 662
Summa leverantörsskulder	181 766	-16 662

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	93 042	90 406
Summa skatteskulder	93 042	90 406

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	78 503	87 501
Skuld för moms	4 665	1 808
Skuld sociala avgifter och skatter	30 661	2
Avräkning hyror och avgifter	0	960
Summa övriga skulder	113 829	90 271

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	22 748	21 899
Upplupna driftskostnader	35 762	27 067
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	336 589	78 012
Upplupna elkostnader	7 539	9 023
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 138
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 979	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	316 608	220 844
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	724 226	366 983

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	40 864 200	40 864 200

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 2020 - 04 - 17



Jan Åsander



Ingemar Näsholm



Adam Holmström



Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 20



KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Christoffer Lindqvist
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Umeåhus nr 33, org. nr 716463-8038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Umeåhus nr 33 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Umeåhus nr 33 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 20 april 2020

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Christoffer Lindqvist
Förtroendevald 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 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

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 skuldyngd 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 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 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

