
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Umeåhus nr 33
Org nr: 716463-8038



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

2021

- 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 stadgenlig 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 stadgenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Medlemsvinst

RBF Umeåhus nr 33 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 33 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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 bättre än föregående år. Föreningen har fått ökade intäkter främst p.g.a. försäkringsersättningar för vattensador. Föreningens kostnader har också minskat främst p.g.a. underhåll och reparation som båda minskat mycket från föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen är lägre än föregående år beroende på lägre reparations- och underhållskostnader. Räntekostnaderna och taxbundna kostnader (så som vatten och uppvärmning) har ökat något.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 255% till 48%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 255% till 399%.

I resultatet ingår avskrivningar med 608 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 292 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
3 rum och kök	34
1 rum och kök	5
2 rum och kök	29
Summa	68

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 6 039 m²

Bostäder bostadsrätt 3 384 m²

Total bostadsarea 3 384 m²

Årets taxeringsvärde 53 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 53 200 000 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 408 tkr och planerat underhåll för 71 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 som uppdaterades 2020-10-12 visar på en rekommenderad årlig avsättning på 864 tkr per år i det 30-åriga perspektivet. Den så kallade eviga kostnaden beräknas till 945 tkr per år. Avsättning till underhållsfond har skett med 875 tkr för verksamhetsåret.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Vindskivor, utemiljö	2015
Rökluckor, torktumlare	2016
Pumpbyte, OVK	2017
Tak- och ventilationsåtgärder	2018
Gemensamma utrymmen; målning trapphus och tumlare	2019
Installationer; armaturer, byte golvbrunn, cylinderbyte och belysnings trapphus	2019
Markytor, trädplantering	2019
Garage och p-platser, motorvärmare	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, byte tvättmaskin	40 793
Installationer, byte VVX-lager, byte golvbrunn och ventilation	30 163

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingemar Näsholm	Sekreterare	2022
Nathalie Eriksson Elimä	Vice ordförande	2021
Jan Åsander	Ordförande	2022
Adam Holmström	Ledamot	2022
Rickard Abrahamsson	Ledamot Riksbyggen	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Inger Saveman	Suppleant	2021
Mark Lindholm	Suppleant	2021
Viktor Lagerborg	Suppleant	2022
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG	Auktoriserad revisor	2021
Christoffer Lindqvist	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Jenny Hansson	2021	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Viktor Lagerborg	2021	

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 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 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.

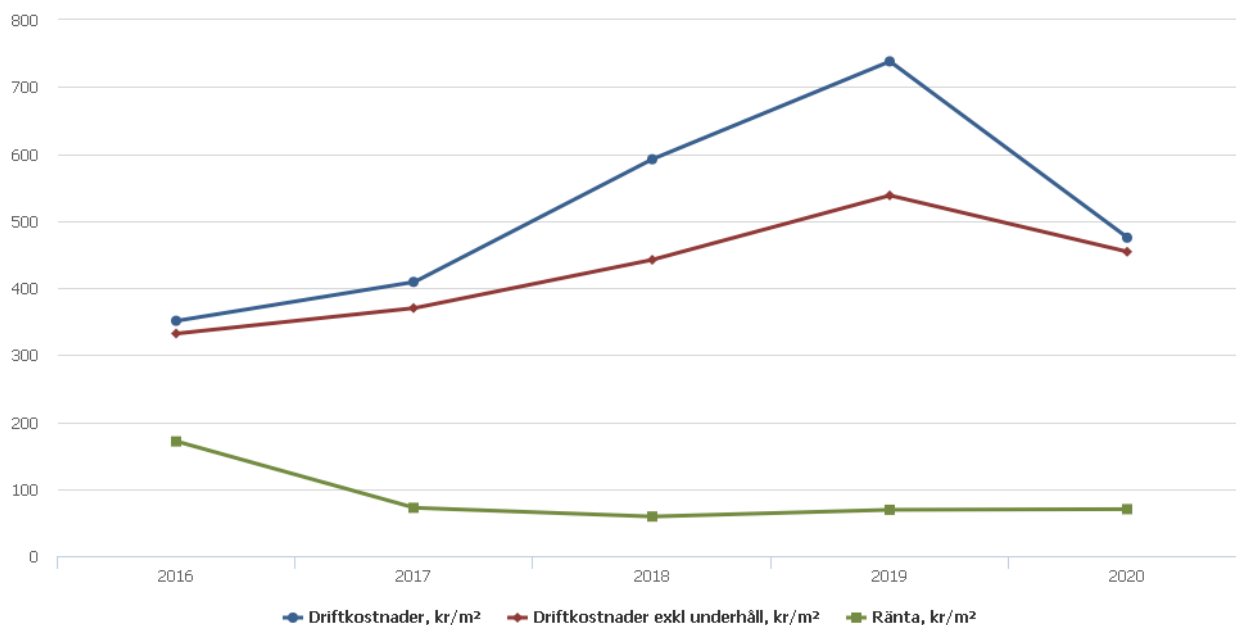
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 1 083 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 107	4 105	4 027	4 022	4 023
Resultat efter finansiella poster	1 684	425	975	1 450	1 201
Årets resultat	1 684	425	975	1 450	1 201
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 417	177	716	1 188	1 001
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	259	253	256	256	236
Balansomslutning	37 172	36 895	36 783	37 110	36 255
Soliditet %	33	28	27	24	21
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsårs	399	255	309	228	159
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	48	-	-	-	-
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	475	738	592	409	351
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	454	538	442	370	332
Ränta, kr/m ²	70	69	59	72	171
Underhållsfond, kr/m ²	2 113	1 757	1 710	1 486	1 181
Lån, kr/m ²	7 231	7 497	7 763	8 029	8 228



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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 693 996	5 945 092	2 350 033	424 632
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		400 000	-400 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			424 632	-424 632
Reservering underhållsfond		875 000	-875 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-70 956	70 956	
Årets resultat				1 684 215
Vid årets slut	1 693 996	7 149 136	1 570 620	1 684 215

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr:

Balanserat resultat	2 374 664
Årets resultat	1 684 215
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-875 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	70 956
Summa	3 254 836

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	- 400 000
Att balansera i ny räkning i kr	2 854 836

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 107 281	4 105 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	548 151	171 321
Summa rörelseintäkter		4 655 432	4 276 488
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 606 741	-2 497 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-469 224	-466 998
Personalkostnader	Not 6	-62 400	-67 332
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-607 861	-607 861
Summa rörelsekostnader		-2 746 226	-3 639 930
Rörelseresultat		1 909 206	636 558
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	9 792
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	12 450	11 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-237 440	-233 149
Summa finansiella poster		-224 990	-211 926
Resultat efter finansiella poster		1 684 215	424 632
Årets resultat		1 684 215	424 632

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 023 223	31 620 994
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	35 132	45 222
Summa materiella anläggningstillgångar		31 058 355	31 666 216
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		31 160 355	31 768 216
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	60	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	69 220	211 157
Summa kortfristiga fordringar		69 280	211 157
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 942 524	4 915 909
Summa kassa och bank		5 942 524	4 915 909
Summa omsättningstillgångar		6 011 804	5 127 066
Summa tillgångar		37 172 158	36 895 281

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 693 996	1 693 996	
Fond för yttre underhåll	7 149 136	5 945 092	
Summa bundet eget kapital	8 843 132	7 639 088	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 570 620	2 350 033	
Årets resultat	1 684 215	424 632	
Summa fritt eget kapital	3 254 836	2 774 664	
Summa eget kapital	12 097 968	10 413 753	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 606 638	24 468 666
Summa långfristiga skulder		12 606 638	24 468 666
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 862 028	900 000
Leverantörsskulder	Not 18	41 123	181 766
Skatteskulder	Not 19	96 255	93 042
Övriga skulder	Not 20	79 162	113 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	388 984	724 226
Summa kortfristiga skulder		12 467 552	2 012 863
Summa eget kapital och skulder		37 172 158	36 895 281

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 665 100	3 665 100
Hyror, p-platser	121 200	121 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-356	-363
Bränsleavgifter, bostäder	251 280	251 280
Sophämningsavgifter	70 057	67 750
Summa nettoomsättning	4 107 281	4 105 167

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	81 600	81 600
Övriga ersättningar	17 651	15 541
Fakturerade kostnader	360	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-2
Övriga rörelseintäkter	52 477	15 974
Försäkringsersättningar	396 067	58 208
Summa övriga rörelseintäkter	548 151	171 321

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-70 956	-697 710
Reparationer	-408 465	-592 593
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-97 172	-93 636
Försäkringspremier	-39 392	-39 012
Kabel- och digital-TV	-147 112	-143 139
Återbäring från Riksbyggen	0	5 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 536	-8 041
Obligatoriska besiktningar	-26 849	-24 705
Bevakningskostnader	-4 362	-8 099
Snö- och halkbekämpning	-75 283	-111 632
Förbrukningsinventarier	-719	-4 954
Vatten	-167 037	-157 896
Fastighetsel	-65 648	-84 745
Uppvärmning	-252 300	-244 605
Sophantering och återvinning	-157 316	-158 952
Förvaltningsarvode drift	-80 595	-133 620
Summa driftskostnader	-1 606 741	-2 497 739

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-422 706	-412 269
IT-kostnader	-613	-1 388
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-15 500
Övriga förvaltningskostnader	0	-3 271
Kreditupplysningar	-2 250	-1 605
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 826	-19 470
Kontorsmateriel	-2 794	-695
Medlems- och föreningsavgifter	-5 440	-5 440
Konsultarvoden	0	-4 750
Bankkostnader	-1 870	-1 910
Övriga externa kostnader	-2 100	-700
Summa övriga externa kostnader	-469 224	-466 998

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-14 500	-14 500
Sammanträdesarvoden	-31 945	-34 890
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-3 000
Sociala kostnader	-13 955	-14 942
Summa personalkostnader	-62 400	-67 332

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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	9 792
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	9 792

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 409	11 431
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	41	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 450	11 431

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-237 399	-233 051
Övriga räntekostnader	-41	-98
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-237 440	-233 149

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-10 801 604	-10 239 993
Markanläggningar	-195 649	-159 488
Markinventarier	-8 448	-8 448
	-11 005 701	-10 407 929

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

	-11 603 472	-11 005 700
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	29 213 185	29 774 796
Mark	1 100 000	1 100 000
Markanläggningar	710 038	746 199

Taxeringsvärden

Bostäder	53 200 000	53 200 000
Totalt taxeringsvärde	53 200 000	53 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 000 000</i>	<i>33 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 200 000</i>	<i>20 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	100 897	100 897
	100 897	100 897
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	100 897	100 897
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-55 675	-45 586
	-55 675	-45 586
Årets avskrivningar		
Installationer	-10 090	-10 090
	-10 090	-10 090
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-65 765	-55 676
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-65 765	-55 676
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 132	45 221
Varav		
Installationer	35 132	45 221

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	102 000	102 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	102 000	102 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	21 860	0
Kundfordringar	-21 800	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 562	39 392
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	105 677
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 658	43 338
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	22 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 220	211 157

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	4 148 634	4 136 225
Transaktionskonto	1 793 890	779 684
Summa kassa och bank	5 942 524	4 915 909

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	24 468 666	25 368 666
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 000	-900 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 962 028	-
Långfristig skuld vid årets slut	12 606 638	24 468 666

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,64%	2021-04-26	10 962 028,00	0,00	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	8 066 334,00	0,00	900 000,00	7 166 334,00
Summa			25 368 666,00	0,00	900 000,00	24 468 666,00

*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 fortsatt ca 900 000 kr årligen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	32 983	181 766
Ej reskontraförda leverantörsskulder	8 140	0
Summa leverantörsskulder	41 123	181 766

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	96 255	93 042
Summa skatteskulder	96 255	93 042

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	75 514	78 503
Skuld för moms	3 647	4 665
Skuld sociala avgifter och skatter	0	30 661
Summa övriga skulder	79 162	113 829

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	21 824	22 748
Upplupna driftskostnader	8 160	35 762
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	977	336 589
Upplupna elkostnader	6 247	7 539
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 813	4 979
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	349 963	316 608
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	388 984	724 226

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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

Ort och datum

Ingemar Näsholm

Nathalie Eriksson Elimä

Jan Åsander

Rickard Abrahamsson

Adam Holmström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Christoffer Lindkvist
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 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

