

---

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Umeåhus nr 31  
Org nr: 716463-8004



---

# Styrelsens ord

# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Torsdag den 25 april 2019 kl 18:30**  
**Föreningslokalen Mjölkvägen 100**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera 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) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 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 revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

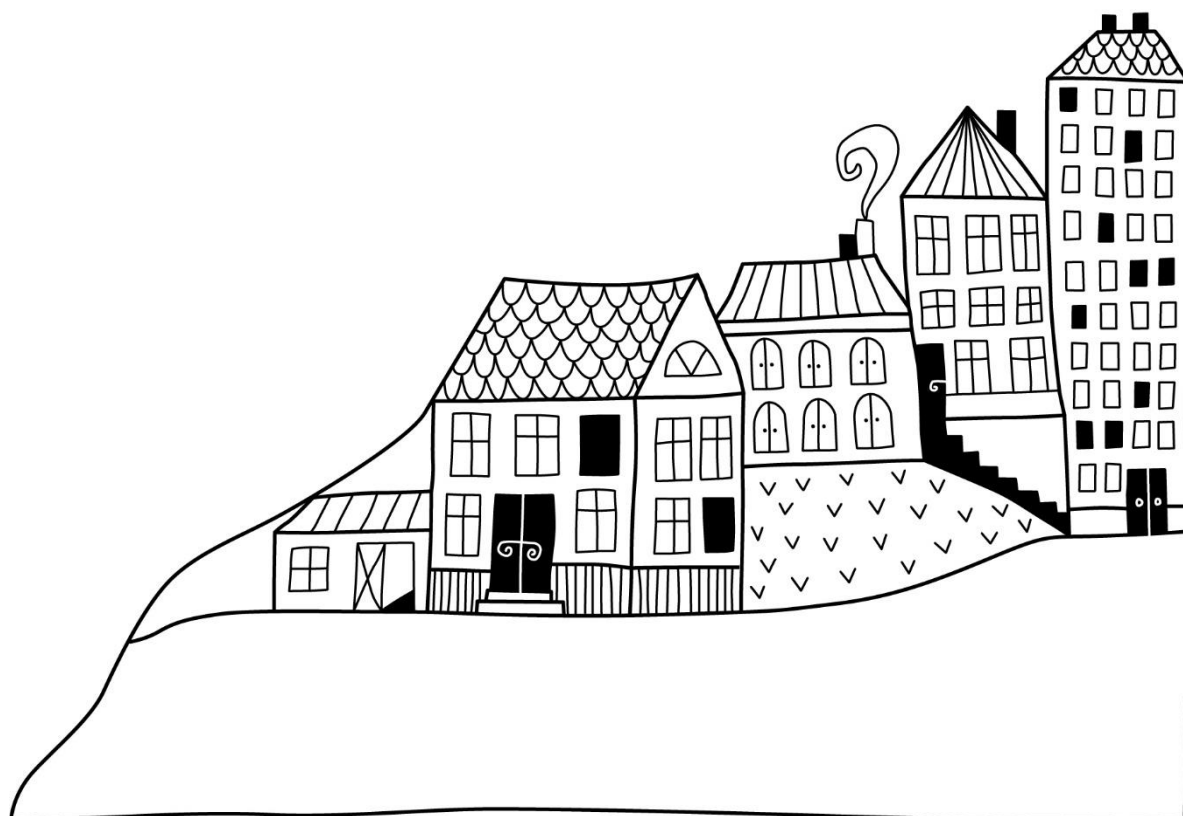
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 31 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 2016-02-02. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är i paritet med föregående års resultat. I resultatet ingår avskrivningar med 681 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 862 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Att driftkostnaderna ökat jämfört med föregående år beror på vattenskadan samt att bredband i år bokförts som driftskostnader. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsättning av lån till lägre ränta samt att föreningen amorterar på lånen. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krukan 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 21 byggnader, 11 st flerfamiljshus och 10 st radhus/parhus. Totalt 122 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990-1991. Fastighetens adress är Mjölkvägen 64-148 (jämna), Ersbodavägen 13-107 (udda) och Filgränd 139-213 (udda) i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
35	38	35	14	122

### Dessutom tillkommer:

P-platser	Garage	Lokaler
90	51	1

Total tomtarea 44 769 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 10 690 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 75 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 100 142 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 93 164 000 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 482 tkr och planerat underhåll för 1 487 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2019 och visar på ett underhållsbehov på 19 725 tkr för de närmsta 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 537 tkr.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Armaturer parkering	2014
Huskropp utvändigt	2015-2016
Gemensamma utrymmen	2015-2016
Installationer	2015
Installationer	2016
Markytor	2016
Huskropp	2016
Garage & p-platser	2017
Huskropp utvändigt	2017
Ventilation	2019-2020

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	50 215
Installationer	1 227 756
Huskropp utvändigt	180 959
Markytor	11 559
Övrigt underhåll	16 395

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>
Ann-Marie Gustafsson	Ordförande	2021
	Vice ordförande/	
Håkan Berglund	Sekreterare	2020
Stefan Boström	Ledamot	2020
Gunnar Wiklund	Ledamot	2020
Christina Melander	Ledamot	2021
Tommy Forsberg	Ledamot	2021
Rickard Abrahamsson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Tobias Bergh	Suppleant	2020
Lina Gustafsson	Suppleant	2020
Camilla Karlsson	Suppleant	2020
Kent Brodin	Suppleant	2020
Rebecca Raneblad	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Malin Hallgren	Förtroendevald revisor	2020
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Annika Björkgren	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
David Haglund	2020
Anita Åkerlund	2020
Lena Boberg	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 164 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 167 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 1 %.

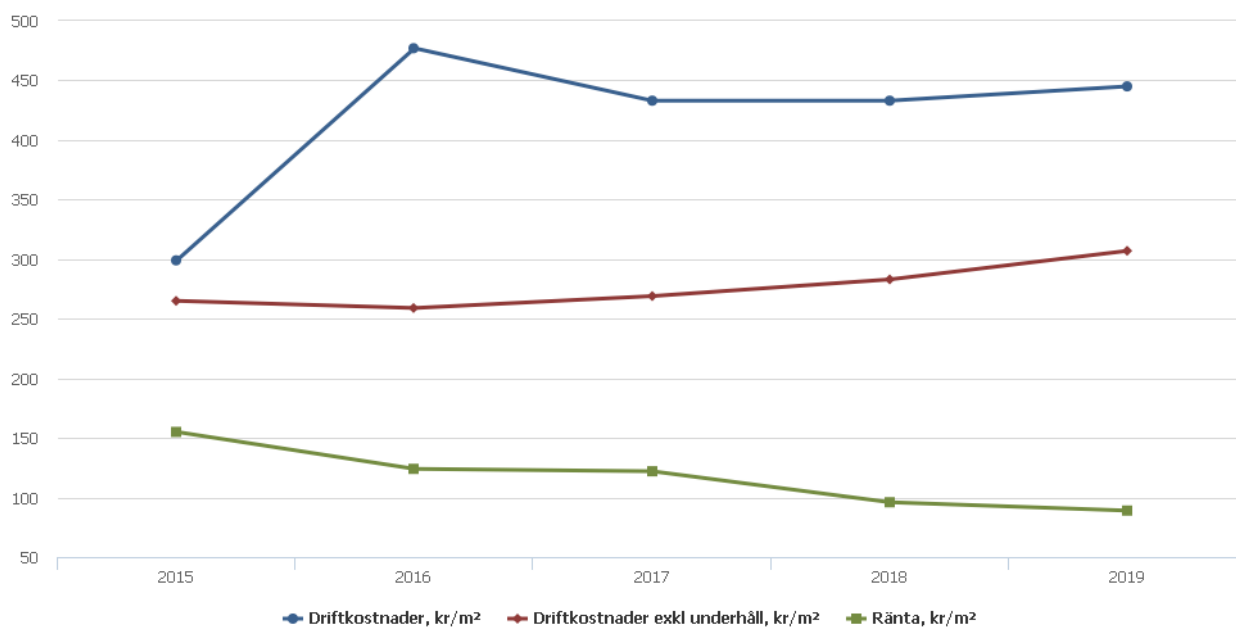
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 0,5 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 767 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 604	8 627	8 618	8 607	8 608
Resultat efter finansiella poster	1 181	1 187	1 064	373	2 002
Soliditet %	13	12	10	9	8
Likviditet %	304	401	424	328	391
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	445	433	433	477	299
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	307	283	269	259	265
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	89	96	122	124	155
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	813	716	611	539	501
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 830	5 899	5 951	6 037	6 106



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

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 005	7 703 780	-196 857	1 187 016
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 187 016	-1 187 016
Reservering underhållsfond		2 537 000	-2 537 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 486 883	1 486 883	
Årets resultat				1 181 016
<b>Vid årets slut</b>	<b>61 005</b>	<b>8 753 897</b>	<b>-59 958</b>	<b>1 181 016</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	990 159
Årets resultat	1 181 016
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 537 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 486 883
<b>Summa</b>	<b>1 121 057</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 1 121 057

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 604 209	8 626 581
Övriga rörelseintäkter	Not 3	64 054	140 851
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 668 263</b>	<b>8 767 432</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 787 756	-4 657 940
Övriga externa kostnader	Not 5	-954 223	-1 068 703
Personalkostnader	Not 6	-151 721	-150 350
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-681 138	-714 240
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 574 839</b>	<b>-6 591 233</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 093 425</b>	<b>2 176 199</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 568	17 568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	29 873	28 733
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-959 850	-1 035 484
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-912 409</b>	<b>-989 183</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 181 016</b>	<b>1 187 016</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 181 016</b>	<b>1 187 016</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	62 207 014	62 888 152
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	798 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 005 014</b>	<b>62 888 152</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		183 000	183 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>183 000</b>	<b>183 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 188 014</b>	<b>63 071 152</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	9 023	40 594
Övriga fordringar		290 125	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	187 945	446 661
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>487 093</b>	<b>487 255</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	12 577 650	10 769 931
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 577 650</b>	<b>10 769 931</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 064 743</b>	<b>11 257 186</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>76 252 757</b>	<b>74 328 338</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	61 005	61 005	
Fond för yttre underhåll	8 753 897	7 703 780	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 814 902</b>	<b>7 764 785</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-59 958	-196 857	
Årets resultat	1 181 016	1 187 016	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 121 057</b>	<b>990 159</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 935 959</b>	<b>8 754 944</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	62 024 785	62 764 785
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 024 785</b>	<b>62 764 785</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	740 000	740 000
Leverantörsskulder		175 272	529 567
Skatteskulder		378 843	651 291
Övriga skulder	Not 17	5 157	4 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 992 741	883 148
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 292 013</b>	<b>2 808 609</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>76 252 757</b>	<b>74 328 338</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	100
Installationer	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	5, 10
Standardförbättringar	Linjär	15, 50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	8 198 728	8 203 908
Hyror, garage	220 320	221 748
Hyror, p-platser	200 880	222 836
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 428
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 682	-13 322
Elavgifter	-7 037	-7 161
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 604 209</b>	<b>8 626 581</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Övriga lokalintäkter	14 520	12 550
Övriga ersättningar	16 902	29 658
Fakturerade kostnader	3 420	3 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	11
Övriga rörelseintäkter	18 512	0
Försäkringsersättningar	10 701	95 032
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>64 054</b>	<b>140 851</b>

## Not 4 Driftkostnader

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Underhåll	-1 486 883	-1 606 629
Reparationer	-481 983	-308 053
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-379 278	-373 979
Försäkringspremier	-106 008	-88 226
Kabel- och digital-TV	-268 945	-146 500
Återbäring från Riksbyggen	13 900	12 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 665	0
Obligatoriska besiktningar	-10 313	-10 250
Bevakningskostnader	-14 926	-16 983
Snö- och halkbekämpning	-244 747	-263 368
Drift och förbrukning, övrigt	0	-5 622
Förbrukningsinventarier	-25 065	-41 778
Vatten	-393 483	-396 228
Fastighetsel	-280 896	-281 412
Uppvärmning	-865 089	-842 133
Sophantering och återvinning	-221 578	-228 071
Förvaltningsarvode drift	-19 797	-60 707
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 787 756</b>	<b>-4 657 940</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fritidsmedel	0	-17 934
Förvaltningsarvode administration	-866 890	-838 615
IT-kostnader	0	-120 000
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-20 625
Övriga förvaltningskostnader	-10 124	-11 295
Kreditupplysningar	-6 795	-12 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 967	-27 898
Representation	-9 850	0
Kontorsmateriel	-2 597	-988
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-57	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 760	-10 248
Konsultarvoden	0	-5 809
Bankkostnader	-3 309	-2 240
Övriga externa kostnader	-7 250	-200
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-954 223</b>	<b>-1 068 703</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Styrelsearvoden	-23 251	-22 750
Sammanträdesarvoden	-78 228	-79 560
Övriga ersättningar	-800	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 878	-17 746
Sociala kostnader	-30 564	-30 294
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-151 721</b>	<b>-150 350</b>

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

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-621 126	-621 126
Avskrivning Markanläggningar	-21 516	-21 516
Avskrivningar tillkommande utgifter	-38 496	-38 496
Avskrivning Installationer	0	-33 103
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-681 138</b>	<b>-714 240</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	17 568	17 568
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>17 568</b>	<b>17 568</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 067	28 339
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	805	394
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>29 873</b>	<b>28 733</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-956 401	-1 034 767
Övriga räntekostnader	-3 449	-717
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-959 850</b>	<b>-1 035 484</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	54 710 855	54 710 855
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättring	1 619 778	1 619 778
Markanläggning	245 882	245 882
	<b>73 226 515</b>	<b>73 226 515</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>73 226 515</b>	<b>73 226 515</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 009 975	-9 388 849
Standardförbättring	-115 487	-76 991
Markanläggningar	-212 901	-191 385
	<b>-10 338 363</b>	<b>-9 657 225</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-621 126	-621 126
Årets avskrivning standardförbättring	-38 496	-38 496
Årets avskrivning markanläggningar	-21 516	-21 516
	<b>-681 138</b>	<b>-681 138</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 019 500</b>	<b>-10 338 363</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>62 207 015</b>	<b>62 888 153</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	44 079 754	44 700 880
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättring	1 465 796	1 504 292
Markanläggningar	11 465	32 981
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	66 200 000	59 400 000
Lokaler	1 415 000	1 237 000
Småhus	32 527 000	32 527 000
	<b>100 142 000</b>	<b>93 164 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>76 811 000</i>	<i>70 772 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 331 000</i>	<i>22 392 000</i>

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	798 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>798 000</b>	<b>0</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	9 023	40 594
Osäkra hyres- och kundfordringar	166 432	166 432
Nedskrivning av kundfordringar	-166 432	-166 432
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>9 023</b>	<b>40 594</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	107 591	142 867
Förutbetalda driftkostnader	0	2 442
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	215 164
Förutbetald vattenavgift	0	36 609
Förutbetald renhållning	0	12 847
Förutbetald kabel-tv-avgift	67 887	30 426
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 467	6 306
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>187 945</b>	<b>446 661</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bankmedel	8 811 378	7 782 311
Transaktionskonto	3 766 271	2 987 620
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>12 577 650</b>	<b>10 769 931</b>

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	62 764 785	63 504 785
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-740 000	-740 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>62 024 785</b>	<b>62 764 785</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,36%	2020-09-30	22 830 774,00	0,00	0,00	22 830 774,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2022-12-30	17 812 907,00	0,00	0,00	17 812 907,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2027-09-30	22 861 104,00	0,00	740 000,00	22 121 104,00
<b>Summa</b>			<b>63 504 785,00</b>	<b>0,00</b>	<b>740 000,00</b>	<b>62 764 785,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 740 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 960 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 59 064 785 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	5 157	4 602
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>5 157</b>	<b>4 603</b>

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	91 335	119 672
Upplupna driftskostnader	25 802	167 735
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 060 279	142 469
Upplupna elkostnader	29 018	0
Upplupna värmekostnader	109 095	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 461	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 606	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	671 145	453 273
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 992 741</b>	<b>883 148</b>

## Not 19 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	107 659 530	107 659 530

## Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not 21 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

---

Ann-Marie Gustafsson

---

Håkan Berglund

---

Stefan Boström

---

Gunnar Wiklund

---

Christina Melander

---

Tommy Forsberg

---

Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

---

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

---

Malin Hallgren  
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 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 planerliga 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 31

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Umeåhus nr 31 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)

