
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Riksbyggen Brf Röbbäckshus nr 6
Org nr: 716463-7105



**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

**Torsdag den 17 maj 2018, kl 19.00
Nedre lokalen, Paletåvägen (udda nr)**

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 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 ska 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
 - Stadgeändring, andra beslutet
 - Information om städkväll – 31 maj
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Röbbäckshus nr 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-10-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-02. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. utförda underhållskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på utförda reparationer, underhåll och ökad kostnad för snöröjning. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och årlig amortering.

Årets resultat **jämfört med budget** är 1 388 tkr lägre, främst p.g.a. högre underhållskostnader än beräknat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 164 % till 55 % vilket främst beror på utförda underhållsarbeten (målning, fasader).

I resultatet ingår avskrivningar med 993 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 773 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röbbäck 30:111 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 19 flerfamiljshus och 7 radhus, samtliga i 2 våningar med 104 lägenheter/radhus uppförda. Dessutom finns 2 kvartershus, förråds- och garagebyggnader med 48 bilplatser i kallgarage och 91 öppna bilplatser med motorvärmare. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adresser är Paletåvägen 1-113, 904 41 Röbbäck.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
24	38	14	8	20	104

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	48	91

Total tomtarea: 29 730 m²

Total bostadsarea: 9 231 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggen bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggen verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggen resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggen 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 335 tkr och planerat underhåll för 5 981 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 544 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 275 kr/m². För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 15 950 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 595 tkr (173 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 400 tkr (260 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ombyggnad Ventilation	2013-2015	
Målning fasader, panelbyte	2016-2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	5
Installationer	125
Huskropp utvändigt	5 646
Markytor	205

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning fasader, kvarstående arbeten	2018	
Farstukvistar, utbyte skivor	2018	
Takfönster	2018-2019	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. stämma
Anneli Brage	Ordförande	Stämman	2019
Torbjörn Olsson	Vice ordförande	Stämman	2018
Gerd Lindahl	Sekreterare	Stämman	2018
Johan Lövling	Ledamot	Stämman	2019
Anneli Ackemo	Ledamot	Stämman	2018
Viktoria Nätterlund	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. stämma
Lars-Erik Wästerlund	Stämman	2019
Patrik Nyman	Stämman	2018
Thomas Näslund	Stämman	2019
Martina Näslund	Stämman	2018
Tomas Ferm	Stämman	2019
Anders Johansson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG	Auktoriserad revisor
Maria Hanell	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Susanne Lindqvist

Valberedning

Karl-Gustav Lindahl

Martina Näslund

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 146 och på bokslutsdagen uppgår de till 148. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14).

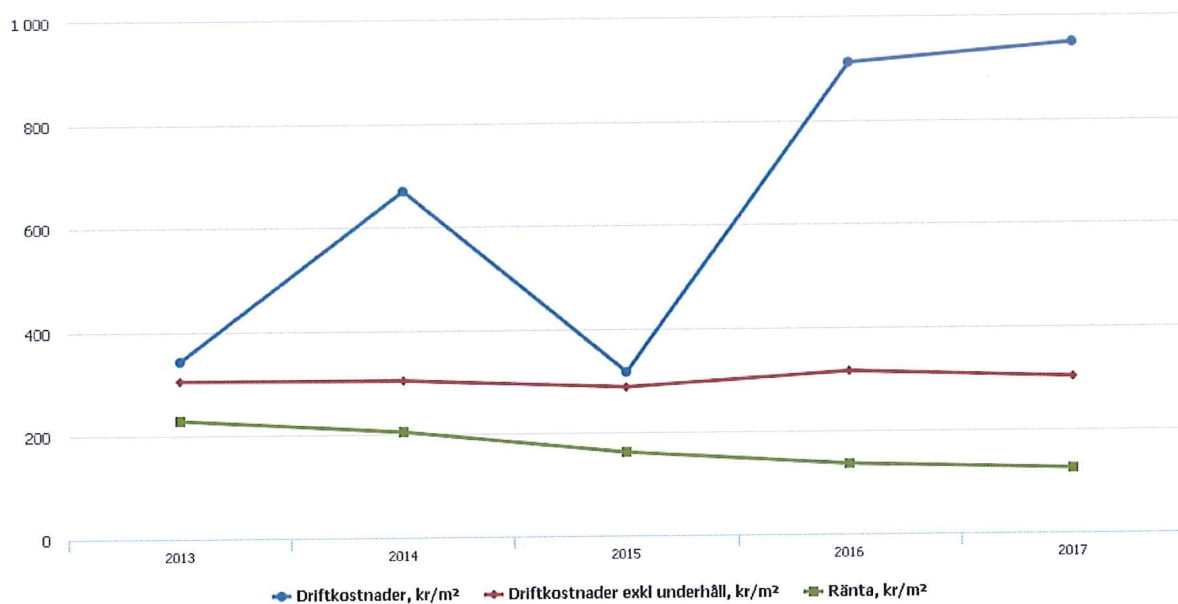
Föreningens årsavgift ändrades senast 2012-01-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Hyror för bilplatser höjdes med 30 kr/mån. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 686 kr/m²/år.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

- Elhandelsavtal har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	7 631	7 650	7 640	7 630	7 630
Resultat efter finansiella poster	-3 766	-3 236	1 972	-1 669	1 228
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	260	260	173	152	152
Soliditet %	17	21	25	23	24
Likviditet %	55	164	389	259	284
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	686	688	687	687	687
Driftkostnader, kr/m ²	950	913	316	670	342
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	302	315	287	303	304
Ränta, kr/m ²	125	136	161	204	228
Underhållsfond, kr/m ²	199	589	865	689	882
Lån, kr/m ²	6 119	6 184	6 249	6 318	6 397

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 440 988	5 440 049	3 424 842	-3 236 414
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 236 414	3 236 414
Reservering underhållsfond		2 400 000	-2 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 998 915	5 998 915	
Årets resultat				-3 765 900
Vid årets slut	10 440 988	1 841 134	3 787 343	-3 765 900

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	188 429
Årets resultat	-3 765 900
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 998 915
Summa	21 444

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **21 444**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 631 090	7 650 491
Övriga rörelseintäkter	Not 3	144 808	128 527
Summa rörelseintäkter		7 775 897	7 779 018
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 766 476	-8 168 709
Övriga externa kostnader	Not 5	-651 908	-617 687
Personalkostnader	Not 6	-86 423	-85 766
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-992 677	-995 943
Summa rörelsekostnader		-10 497 484	-9 868 105
Rörelseresultat		-2 721 587	-2 089 087
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggen	Not 8	103 592	103 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 749	5 280
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 155 654	-1 256 199
Summa finansiella poster		-1 044 313	-1 147 327
Resultat efter finansiella poster		-3 765 900	-3 236 414
Årets resultat		-3 765 900	-3 236 414

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	68 114 749	69 046 145
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	43 831	99 574
Summa materiella anläggningstillgångar		68 158 580	69 145 719
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	1 126 000	1 126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 126 000	1 126 000
Summa anläggningstillgångar		69 284 580	70 271 719
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	208 402	162 581
Summa kortfristiga fordringar		208 402	162 581
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 151 960	5 696 633
Summa kassa och bank		1 151 960	5 696 633
Summa omsättningstillgångar		1 360 362	5 859 214
Summa Tillgångar		70 644 942	76 130 932

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 440 988	10 440 988
Fond för yttre underhåll		1 841 134	5 440 049
Summa bundet eget kapital		12 282 122	15 881 037
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 787 344	3 424 842
Årets resultat		-3 765 900	-3 236 414
Summa fritt eget kapital		21 444	188 429
Summa eget kapital		12 303 566	16 069 466
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	55 882 313	56 482 313
Summa långfristiga skulder		55 882 313	56 482 313
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	600 000	600 000
Leverantörsskulder		282 289	1 507 543
Skatteskulder		5 103	1 539
Övriga skulder	Not 18	75 804	84 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 495 868	1 385 699
Summa kortfristiga skulder		2 459 064	3 579 154
Summa Eget kapital och Skulder		70 644 942	76 130 932

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. Räkna 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
Standardförbättringar	Linjär	40
Installationer	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 334 451	6 347 619
Hyrer, garage	184 000	184 640
Hyrer, p-platser	163 650	163 950
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-320
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 986	-7 670
Bränsleavgifter, bostäder	960 227	962 524
Elavgifter	-252	-252
Summa nettoomsättning	7 631 090	7 650 491

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	124 700	124 900
Övriga ersättningar	13 440	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	52	127
Övriga rörelseintäkter	623	0
Försäkringsersättningar	5 993	3 500
Summa övriga rörelseintäkter	144 808	128 527

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-5 980 737	-5 522 550
Reparationer	-335 360	-192 756
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-263 684	-260 118
Försäkringspremier	-62 292	-60 717
Kabel- och digital-TV	-197 833	-171 690
Återbäring från Riksbyggen	11 400	10 400
Obligatoriska besiktningar	-4 000	0
Bevakningskostnader	-5 705	-8 336
Snö- och halkbekämpning	-185 094	-140 975
Drift och förbrukning, övrigt	0	-70 200
Förbrukningsinventarier	-11 315	-25 742
Vatten	-313 821	-313 174
Fastighetsel	-302 908	-303 919
Uppvärmning	-917 253	-930 739
Sophantering och återvinning	-178 574	-172 091
Rivning skärmar/staket, mont.grill- Städning gem.utrymmen (fg år)	-19 300	-6 102
Summa driftkostnader	-8 766 476	-8 168 709

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration och fastighetsskötsel *	-593 643	-574 871
IT-kostnader	-7 780	-7 780
Arvode, yrkesrevisorer	-16 710	-16 383
Övriga förvaltningskostnader	-4 932	-4 947
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 440	0
Representation	-2 172	-1 615
Kontorsmateriel	-1 980	-2 050
Medlems- och föreningsavgifter	-9 636	-8 736
Bankkostnader	-1 045	-180
Övriga externa kostnader	-570	-900
Summa övriga externa kostnader	-651 908	-617 687

*Fastighetsskötsel 257 779 kr redovisades i årsredovisningen 2016 under Not 4 Driftkostnader.

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-35 000	-30 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-10 500
Sociala kostnader	-20 423	-20 266
Summa personalkostnader	-86 423	-85 766

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-835 146	-835 170
Avskrivningar tillkommande utgifter	-96 250	-96 250
Avskrivning Maskiner och inventarier	-11 981	-15 223
Avskrivning Installationer	-49 300	-49 300
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-992 677	-995 943

Not 8 Resultat från andelar i Riksbyggen

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	103 592	103 592
Summa resultat från andelar i Riksbyggen	103 592	103 592

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 747	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	5 167
Övriga ränteintäkter	2	113
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 749	5 280

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 155 654	-1 256 199
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 155 654	-1 256 199

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	96 041 808	96 041 808
Mark	2 012 000	2 012 000
Tillkommande utgifter	4 065 110	4 065 110
	102 118 918	102 118 918
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	102 118 918	102 118 918
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-32 568 913	-31 733 743
Tillkommande utgifter	-503 860	-407 610
	- 33 072 773	- 32 141 353
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-835 146	-835 170
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-96 250	-96 250
	-931 396	- 931 420
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-34 004 169	-33 072 773
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 114 749	69 046 145
Varav		
Byggnader	62 637 749	63 472 895
Mark	2 012 000	2 012 000
Tillkommande utgifter	3 465 000	3 561 250
Taxeringsvärden		
Småhus, Byggnader	13 004 000	13 004 000
Småhus, Mark	7 328 000	7 328 000
Flerbostadshus, Byggnader	46 752 000	46 752 000
Flerbostadshus, Mark	14 974 000	14 974 000
Totalt taxeringsvärde	82 058 000	82 058 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	315 605	284 038
Installationer	1 500 430	1 473 930
	1 816 035	1 757 968
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	5 539	31 567
Installationer	0	26 500
	5 539	58 067
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 821 574	1 816 035
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-281 231	-266 008
Installationer	-1 435 230	-1 385 930
	- 1 716 461	- 1 651 938
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-11 981	-15 223
Installationer	-49 300	-49 300
	- 61 281	- 64 523
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-293 213	-281 231
Installationer	-1 484 530	-1 435 230
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 777 742	- 1 716 461
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 831	99 574
Varav		
Inventarier och verktyg	27 931	34 374
Installationer	15 900	65 200
Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag		
	2017-12-31	2016-12-31
Andelar i Riksbyggen	1 126 000	1 126 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	1 126 000	1 126 000
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna hyresintäkter	2 688	0
Förutbetalda försäkringspremier	93 641	20 337
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	67 421
Förutbetald vattenavgift	0	27 268
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 124	18 450
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	23 400
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 949	5 705
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	208 402	162 581

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	7 747	0
Transaktionskonto	1 144 213	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	5 696 633
Summa kassa och bank	1 151 960	5 696 633

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	56 482 313	57 082 313
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Långfristig skuld vid årets slut	55 882 313	56 482 313

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	2,71 %	2018-04-30	17 989 634	348 000	17 641 634
STADSHYPOTEK	2,93 %	2019-03-01	8 417 332	176 000	8 241 332
STADSHYPOTEK	1,26%	2020-04-30	23 439 825	0	23 439 825
SWEDBANK	1,85%	2026-09-25	7 235 522	76 000	7 159 522
Summa			57 082 313	600 000	56 482 313

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 600 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 53 482 313 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	600 000	600 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	600 000	600 000

Not 18 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	75 804	84 373
Summa övriga skulder	75 804	84 373

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	139 243	141 449
Upplupna driftskostnader	20 175	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	604 956	483 255
Upplupna elkostnader	41 625	32 655
Upplupna värmekostnader	116 628	117 859
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 258
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	573 241	602 223
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 495 868	1 385 699

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2017-12-31

88 674 000

2016-12-31

88 674 000

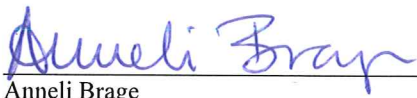
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

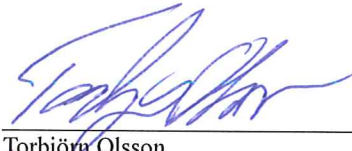
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Röbäck 2018-03-28



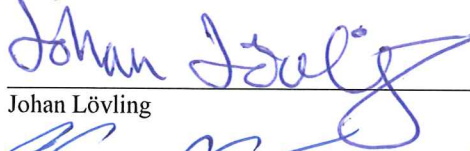
Anneli Brage



Torbjörn Olsson



Gerd Lindahl



Johan Lövling



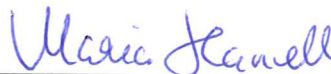
Anneli Ackemo



Viktoria Nätterlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-03

KPMG AB

ANDERS VRETBLAD
Auktoriserad revisorMaria Hanell
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Röbbäckshus nr 6, org. nr 716463-7105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Röbbäckshus nr 6 för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt 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 Riksbyggen Brf Röbbäckshus nr 6 för år 2017 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 auktoriserad revisor 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 betryggande 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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 7/5 2018

KPMG AB



ANDERS VREBBIN
Auktoriserad revisor



Maria Hanell
Föreningsvald 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.

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.

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 planerbara reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Riksbyggen Brf Röbäckshus nr 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Röbäckshus nr 6 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

