
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Röbbäckshus nr 3
Org nr: 716415-2691



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- 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 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

Medlemsvinst

RBF Röbäckshus nr 3 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 5 300 kronor i återbäring samt 62 784 kronor i utdelning.

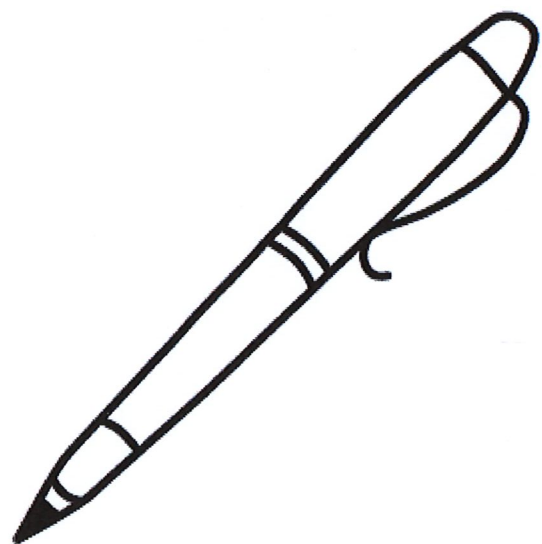
Ordföranden har ordet...

Det känns glädjande att vi även under verksamhetsåret 2019 fick förmånen att hälsa nya medlemmar välkomna till vår förening. Vi hoppas att alla ska trivas med sitt nya boende. Vi vill också från styrelsens sida passa på att tacka för den tid som våra tidigare medlemmar har varit en del av vår förening. För det är ju så- vår förening vore ingenting utan alla grannar. Grannar som tar hand om varandra och hjälper till om någon behöver, hjälper till kring våra gemensamma aktiviteter som gårdsfixardagarna, tar ansvar och lyfter frågor som engagerar och berör. Vi uppskattar från styrelsens sida att vår förening ständigt utvecklas. Det gör vi när vi alla lyfter kreativa och konstruktiva förslag eller rent av frågor som upplevs som problem eller som behöver lösas. Varmt tack för det som inkommit under verksamhetsåret, samt för alla leenden och skratt som vi fått dela med varandra!

På ekonomisidan arbetar vi precis som tidigare år för att ha en ekonomi i balans, både på kort och på lång sikt. Vi har satt om några av föreningens lån och kunnat öka amorteringarna, något som gynnat föreningens ekonomi. Vi har även fått sätta punkt för den större insatsen med badrumsrenoveringar vilket också avspeglar sig på ett positivt sätt i vår ekonomiska redovisning.

Vi från styrelsens sida tackar för ett givande verksamhetsår!

Anna Cederblad, ordförande



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Röbbäckshus nr 3 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. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningen ingick under 2018 en överenskommelse med tredje part som innebar att de stod för en del av renoveringskostnaderna som drabbat föreningen tidigare år till följd av vattenskada. Motsvarande kostnadsreduktion finns inte för räkenskapsåret 2019 vilket innebär att resultatet är lägre än föregående år. I resultatet ingår avskrivningar med 338 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 494 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. De totala driftskostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Förändringen beror framför allt på högre reparationskostnader och de förhållanden av engångskaraktär som beskrivits ovan. Räntekostnaderna har minskat tack vare omsatta lån och löpande amortering. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 91% till 138%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röbbäck 30:76 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 4 flerfamiljshus samt 4 radhus med sammanlagt 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Skyttelvägen 2-96 (jämna nummer) i Röbbäck.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
16	16	16	48

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
28	30

Total bostadsarea 4 070 m²

Årets taxeringsvärde 43 481 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 40 404 000 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 202 tkr och planerat underhåll för 82 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov på 13 026 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 000 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	9 060
Installationer	50 214
Markytor	20 978

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Cederblad	Ordförande	2020
Maria Svedelius	Sekreterare	2021
Erika Holmberg	Ledamot	2021
Conny Fridlund	Ledamot	2020
Rebecca Raneblad	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulf Rönnlund	Suppleant	2020
Inga-Lill Granström	Suppleant	2021
Nils Albertsson	Suppleant	2020
Johan Bergström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Åström	Auktoriserad revisor Revata AB	2020
Lars Mikael Åhlander	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Torneus	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Berg	2020
Sven-Göran Bergstrand	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

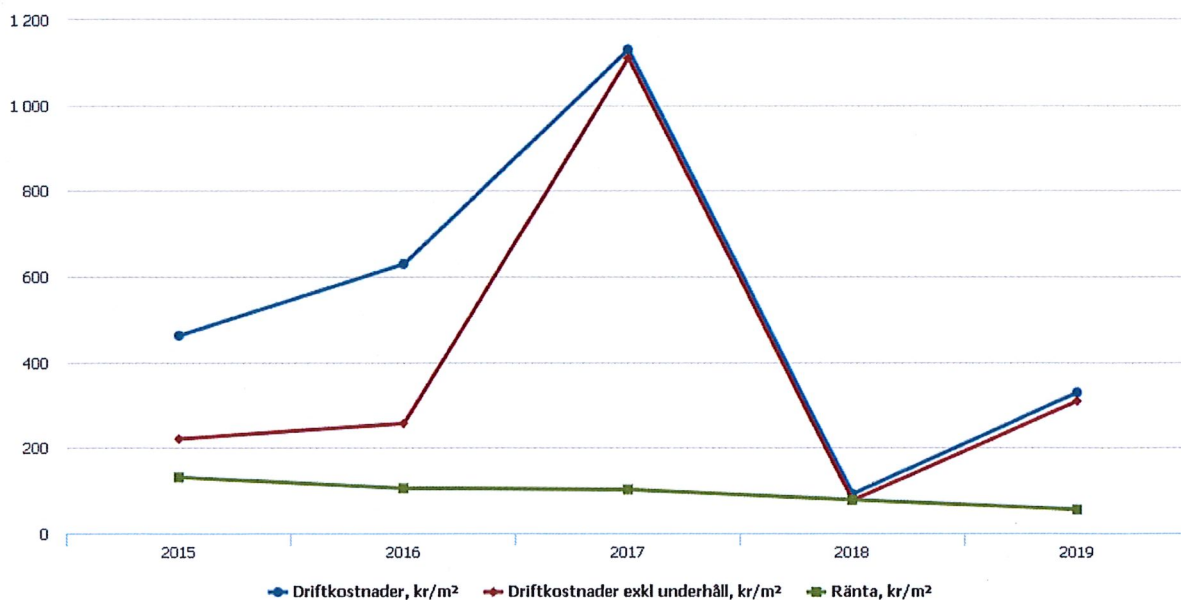
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 72 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-01-01. Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 686 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 334	3 299	3 214	3 084	3 044
Resultat efter finansiella poster	1 156	2 054	-2 334	-438	114
Soliditet %	13	8	-1	9	11
Likviditet %	138	91	46	66	118
Driftkostnader, kr/m ²	329	92	1 130	629	462
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	309	77	1 110	257	221
Ränta, kr/m ²	55	78	102	105	131
Lån, kr/m ²	4 646	4 806	4 951	4 682	4 773



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	714 996	2 957 625	-3 855 964	2 054 298
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 054 298	-2 054 298
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-81 899	81 899	
Årets resultat				1 155 604
Vid årets slut	714 996	3 875 726	-2 719 767	1 155 604

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 801 666
Årets resultat	1 155 604
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	81 899
Summa	-1 564 163

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 564 163

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

L

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 333 651	3 299 347
Övriga rörelseintäkter	Not 3	175 063	176 176
Summa rörelseintäkter		3 508 714	3 475 522
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 340 911	-374 849
Övriga externa kostnader	Not 5	-447 435	-378 688
Personalkostnader	Not 6	-65 604	-73 508
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-338 332	-338 332
Summa rörelsekostnader		-2 192 281	-1 165 377
Rörelseresultat		1 316 433	2 310 145
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		62 784	62 784
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		693	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 307	-318 670
Summa finansiella poster		-160 829	-255 848
Resultat efter finansiella poster		1 155 604	2 054 298
Årets resultat		1 155 604	2 054 298

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 010 805	20 346 363
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	13 871	16 645
Summa materiella anläggningstillgångar		20 024 676	20 363 008
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		654 000	654 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		654 000	654 000
Summa anläggningstillgångar		20 678 676	21 017 008
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-3 320	5 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	151 646	120 715
Summa kortfristiga fordringar		148 326	126 017
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 051 760	2 318 587
Summa kassa och bank		2 051 760	2 318 587
Summa omsättningstillgångar		2 200 086	2 444 603
Summa tillgångar		22 878 762	23 461 611

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		714 996	714 996
Fond för yttre underhåll		3 875 726	2 957 625
Summa bundet eget kapital		4 590 722	3 672 621
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 719 767	-3 855 964
Årets resultat		1 155 604	2 054 298
Summa fritt eget kapital		-1 564 163	-1 801 666
Summa eget kapital		3 026 559	1 870 955
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	18 258 723	18 910 295
Summa långfristiga skulder		18 258 723	18 910 295
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	652 072	652 072
Leverantörsskulder		53 135	1 249 774
Skatteskulder		72 391	138 738
Övriga skulder	Not 13	413 053	374 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	402 829	264 834
Summa kortfristiga skulder		1 593 480	2 680 361
Summa eget kapital och skulder		22 878 762	23 461 611

L

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
Standardförbättringar	Linjär	20/30
Inventarier	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

L

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 792 004	2 764 428
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-80 996	-80 995
Hyror, garage	100 800	102 332
Hyror, p-platser	54 792	52 082
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 361	-4 857
Bränsleavgifter, bostäder	355 176	355 176
Vattenavgifter	114 236	112 081
Summa nettoomsättning	3 333 651	3 299 347

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	72 000	72 000
Övriga lokalintäkter	16 550	12 500
IT-avgifter	80 640	80 640
Övriga ersättningar	11 057	10 674
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	2
Övriga rörelseintäkter	-5 177	0
Summa övriga rörelseintäkter	175 063	176 176

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-81 899	-62 941
Reparationer	-201 816	706 170
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 653	-70 218
Försäkringspremier	-62 733	-39 276
Kabel- och digital-TV	-108 811	-116 583
Återbäring från Riksbyggen	5 300	2 875
Obligatoriska besiktningar	0	-15 535
Bevakningskostnader	-6 757	-4 049
Snö- och halkbekämpning	-133 339	-100 165
Förbrukningsinventarier	-9 326	-19 196
Frakter och transporter	0	-505
Vatten	-135 304	-123 878
Fastighetsel	-84 170	-86 020
Uppvärmning	-385 043	-377 697
Sophantering och återvinning	-63 359	-67 831
Summa driftkostnader	-1 340 911	-374 849

L

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-1 658	-1 488
Förvaltningsarvode administration	-308 241	-301 000
Resekostnader	0	-3 467
IT-kostnader	-239	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 700	-17 438
Övriga förvaltningskostnader	-5 888	-5 471
Kreditupplysningar	-570	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 278	-15 005
Kontorsmateriel	0	-446
Medlems- och föreningsavgifter	-3 840	-4 032
Bankkostnader	-1 710	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-89 311	-27 740
Övriga externa kostnader	-13 000	-600
Summa övriga externa kostnader	-447 435	-378 688

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-19 000	-19 000
Sammanträdesarvoden	-28 000	-28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-11 300
Sociala kostnader	-15 604	-15 208
Summa personalkostnader	-65 604	-73 508

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-289 693	-289 693
Avskrivningar tillkommande utgifter	-45 865	-45 865
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 774	-2 774
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-338 332	-338 332

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	25 058 440	25 058 440
Mark	653 000	653 000
Tillkommande utgifter	1 015 624	1 015 624
	26 727 064	26 727 064
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	26 727 064	26 727 064
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 224 962	-5 935 269
Tillkommande utgifter	-155 738	-109 873
	-6 380 700	-6 045 142
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-289 693	-289 693
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-45 865	-45 865
	-335 558	-335 558
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 716 258	-6 380 700
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 010 806	20 346 363
Varav		
Byggnader	18 543 785	18 833 477
Mark	653 000	653 000
Tillkommande utgifter	814 021	859 886
Taxeringsvärden		
Bostäder	42 800 000	39 800 000
Lokaler	681 000	604 000
Totalt taxeringsvärde	43 481 000	40 404 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 398 000</i>	<i>30 386 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 083 000</i>	<i>10 018 000</i>

L

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	101 648	101 648
Installationer	559 338	559 338
	660 986	660 986
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	660 986	660 986
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-85 003	-82 228
Installationer	-559 338	-559 338
	-644 341	-641 566
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 774	-2 774
	-2 774	-2 774
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	647 115	644 340
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 871	16 645
Varav		
Inventarier och verktyg	13 871	16 645

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 026	14 155
Förutbetalda driftkostnader	120	4 180
Förutbetalt förvaltningsarvode	77 920	77 060
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 581	25 320
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 646	120 715

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	11 979	5 457
Bankmedel	303 934	3 241
Transaktionskonto	1 735 847	2 309 889
Summa kassa och bank	2 051 760	2 318 587

L

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	18 910 795	19 562 367
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-652 072	-652 072
Långfristig skuld vid årets slut	18 258 723	18 910 295

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,80%	2020-11-18	4 818 395,00	0,00	30 000,00	4 788 395,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2021-09-01	4 235 635,00	0,00	0,00	4 235 635,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2022-12-01	6 319 507,00	0,00	334 288,00	5 985 219,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2023-01-30	4 188 830,00	0,00	287 284,00	3 901 546,00
Summa			19 562 367,00	0,00	651 572,00	18 910 795,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 652 072 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 608 288 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 650 435 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	411 885	373 984
Skuld sociala avgifter och skatter	1 168	959
Summa övriga skulder	413 053	374 943

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	15 723	16 411
Upplupna driftskostnader	17 349	12 276
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	32 916	9 398
Upplupna elkostnader	8 503	9 475
Upplupna värmekostnader	47 862	50 024
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	251	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	280 226	167 250
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	402 829	264 834

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Styrelsens underskrifter

Umeå 2020-04-08

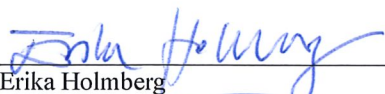
Ort och datum



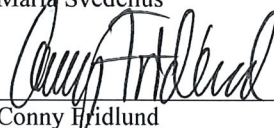
Anna Cederblad



Maria Svedelius



Erika Holmberg



Conny Fridlund



Rebecca Raneblad

Vår revisionsberättelse har lämnats 27 april 2020



Helena Åström
Auktoriserad revisor
Revata AB



Lars M Ålhander
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Röbbäckshus nr 3

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Röbbäckshus nr 3 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 RBF Röbbäckshus nr 3 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande

föreningens vinst eller förlust har vi granskat [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma]¹ om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 27 april 2020



Helena Åström
Auktoriserad revisor



Lars M Åhlander
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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 planliga 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 Röbbäckshus nr 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Röbbäckshus nr 3 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

