
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Umeåhus nr 9
Org nr: 794000-1774



Styrelsens ord

Så var det återigen dags att summera ännu ett verksamhetsår för föreningen. Året har präglats av stor aktivitet för styrelsen, ffa med det nu avslutade projektet med takrenoveringen. Med byggnadsställningar avlägsnade kan vi nu glädjas åt ett tak som ska ligga ostört i decennier framöver. Tillsammans med de senaste årens andra stora projekt med relining av avloppsstammar i källare har vi tömt det reserverade kapitalet i underhållsfonden, och avslutar året med negativt resultat. För kommande år är det styrelsens uppfattning att vi återgår till positivt resultat, med avsättning till underhållsfond och amorteringar som motsvarar de långsiktiga behoven. Vi har ökat våra lån för att finansiera ovanstående reparationer men förblir lågt belånade, och i takt med att räntesänkningar på allvar slagit igenom på föreningens lån har våra räntekostnader inte ökat. För en genomgång av föreningens utgifter se särskilt not 4-6. Räntor och lån finner ni under not 10 och 18.

Till övriga händelser under året räknar vi en vattenskada som drabbade en av våra hyreslokaler. I samråd med hyresgästen gjordes även en uppgradering av lokalerna som vi får igen i form av ökade hyresintäkter. Under hösten installerades solceller på det nyrenoverade taket, en miljömässigt och ekonomiskt sund investering som minskar våra elkostnader och även ger en viss intäkt i form av försäljning av el. Vi har även installerat vår första elbilsladdare på begäran av en boende. Om fler har intresse av elbilsladdning är det bara att kontakta styrelsen.

Väsentliga händelser efter verksamhetsåret är bl.a ommålning av våra soprum, och föreningens städdag som i år ägde rum i början av hösten. Tyvärr nåddes vi även av beskedet att vår äldsta medlem Ebba Forsberg gått bort vid en ålder av 99 år. Ebba blev medlem 1961 och har bott i föreningen sedan dess.

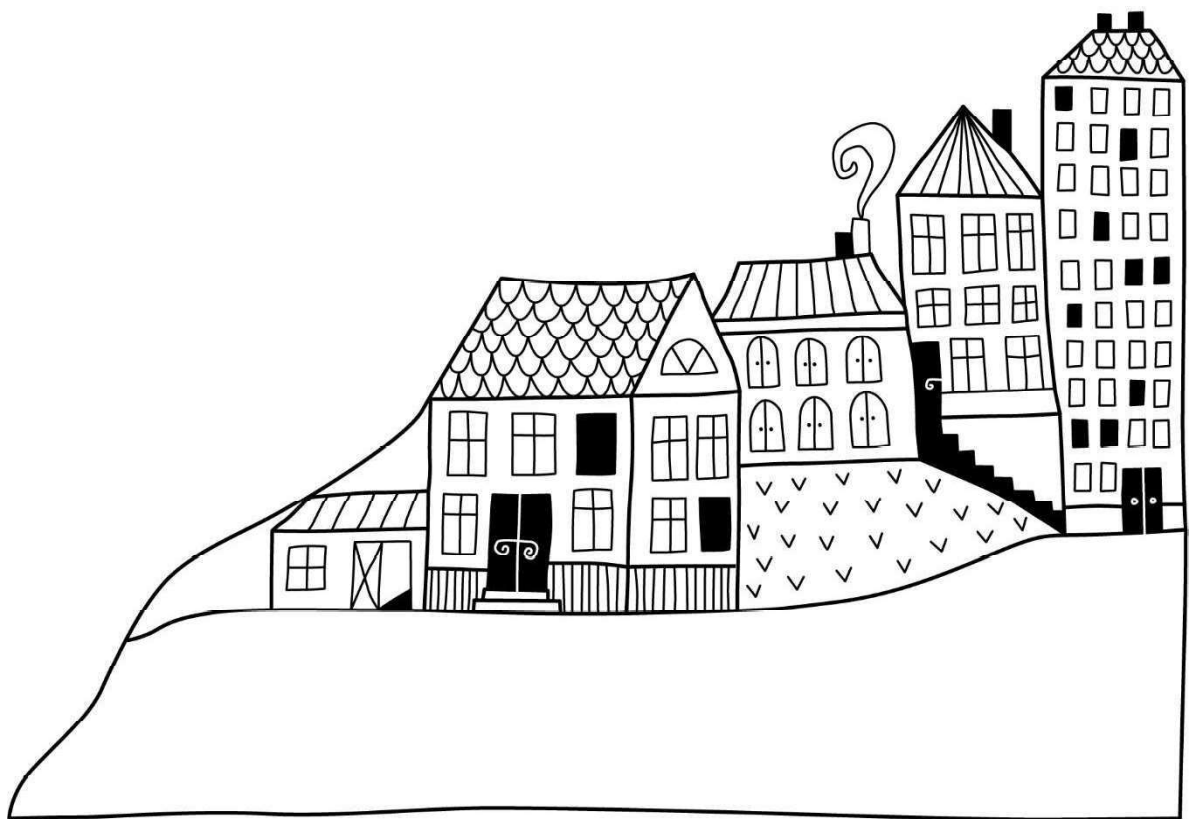
Under året som kommer blir ett av styrelsens fokusområden att se över våra olika avtal, ffa för återkommande kostnader. En översyn av fastighetsförsäkring och elabonnemang är startad och vi kommer gå igenom våra avtal för förvaltning. Vi utreder även möjligheten att ombilda en vakant hyreslokal till bostadsrätt. Med stora projekt bakom oss finns möjlighet att lyfta blicken lite och i samråd med medlemmarna driva nya frågor. Är det något som ni vill se hända? Kom på årsmöte och gör din röst hörd, eller kontakta styrelsen!

Styrelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 till 2020-06-30

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.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade driftkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år tack vare lägre kostnader för reparationer och underhåll.

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.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

I resultatet ingår avskrivningar med 413 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 663 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Målet i Umeå kommun. I kvarteret färdigställdes under åren 1952-1954 5 stycken flerfamiljshus, garage samt bilplatser med uttag för motorvärmare. De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kokskåp	1 r.o.kokvrå	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	21	60	36	3	132

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-platser
16	21	64	4

Total bostadsarea 7 155 m²

Total lokalarea 1 065 m²

Årets taxeringsvärde 97 528 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 97 528 000 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.

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 443 tkr och planerat underhåll för 1 154 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13,4 mkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 340 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 400 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler	16 690
Gemensamma utrymmen	106 500
Installationer	109 138
Huskropp utvändigt	888 014
Övrigt underhåll	33 498

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Agerhäll	Ordförande	2020
Erik Sälg	Vice ordförande	2021
Kristofer Löfström	Ledamot	2020
Anders Pettersson	Ledamot	2021
Julia Lidman	Ledamot	2020
Magnus Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Cecilia Berg	Suppleant	2021
Mari Boström	Suppleant	2021
Ann Ciciolla	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Kristine Isaksson	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Strandberg	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Allard	2020
Charlotte Eklöf	2020
Carina Ström	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 187 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 195 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 2,5 %.

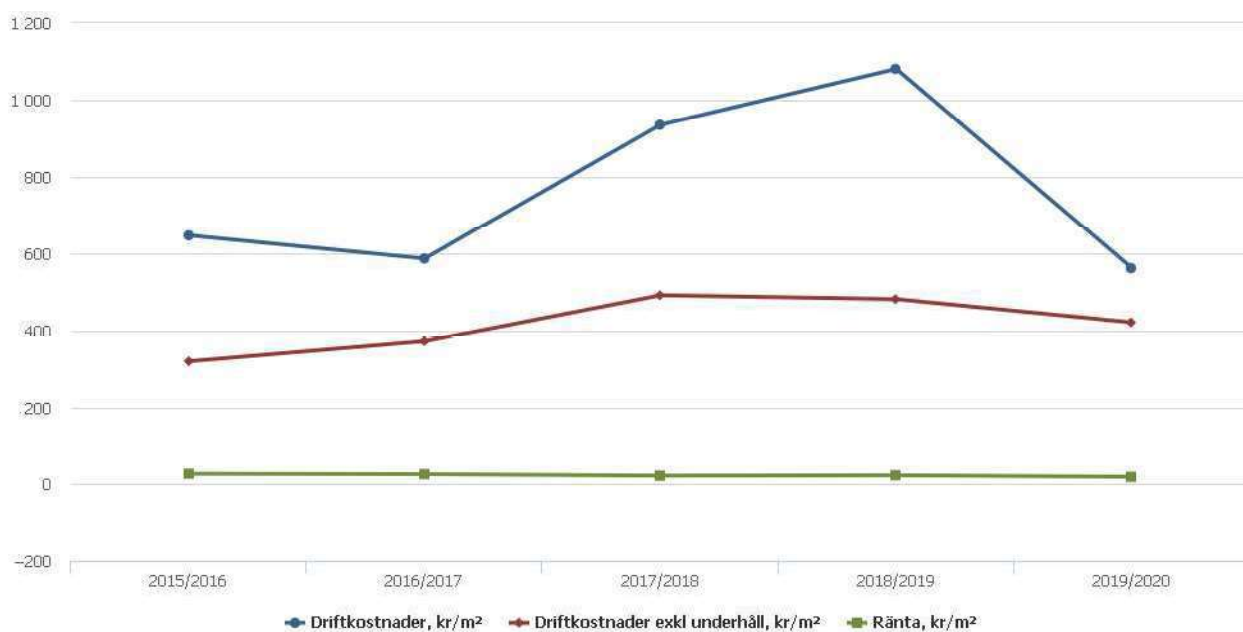
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 789	5 589	5 403	5 359	5 334
Resultat efter finansiella poster	250	-3 843	-2 803	-208	-788
Soliditet %	-20	-22	6	26	25
Likviditet %	433	445	165	449	380
Driftkostnader, kr/m ²	562	1 081	936	587	647
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	422	482	492	373	321
Ränta, kr/m ²	18	22	21	25	26
Lån, kr/m ²	1 976	2 158	1 237	1 258	1 279



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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	196 346	0	0	0	509 666	-3 843 233
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 843 233	3 843 233
Reservering underhållsfond				1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 153 839	1 153 839	
Årets resultat						249 864
Vid årets slut	196 346	0	0	246 161	-3 579 728	249 864

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 333 567
Årets resultat	249 864
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 153 839
Summa	-3 329 864

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 329 864**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 789 281	5 588 695
Övriga rörelseintäkter	Not 3	186 488	69 959
Summa rörelseintäkter		5 975 769	5 658 654
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 621 440	-8 320 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-480 317	-492 913
Personalkostnader	Not 6	-90 640	-124 980
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-412 880	-425 774
Summa rörelsekostnader		-5 605 277	-9 364 606
Rörelseresultat		370 492	-3 705 952
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	19 008
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 637	12 797
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-145 265	-169 087
Summa finansiella poster		-120 628	-137 281
Resultat efter finansiella poster		249 864	-3 843 233
Årets resultat		249 864	-3 843 233

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 764 764	8 121 447
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	617 512	673 709
Summa materiella anläggningstillgångar		8 382 276	8 795 155
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		8 580 276	8 993 155
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2	18 707
Övriga fordringar	Not 15	31 365	18 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	198 128	188 239
Summa kortfristiga fordringar		229 495	225 724
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 576 047	5 166 206
Summa kassa och bank		5 576 047	5 166 206
Summa omsättningstillgångar		5 805 542	5 391 930
Summa tillgångar		14 385 817	14 385 085

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	196 346	196 346	
Fond för yttre underhåll	246 161	0	
Summa bundet eget kapital	442 507	196 346	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 579 728	509 666	
Årets resultat	249 864	-3 843 233	
Summa fritt eget kapital	-3 329 864	-3 333 567	
Summa eget kapital	-2 887 357	-3 137 221	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 931 686	16 310 561
Summa långfristiga skulder		15 931 686	16 310 561
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	308 000	308 000
Leverantörsskulder	Not 19	178 434	280 296
Övriga skulder	Not 20	125 095	130 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	729 959	493 005
Summa kortfristiga skulder		1 341 488	1 211 745
Summa eget kapital och skulder		14 385 817	14 385 085

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	90
Installationer	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	10
Tillkommande utgifter	Linjär	5-15
Markinventarier	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 301 108	5 171 904
Hyror, lokaler	343 111	257 124
Hyror, garage	129 410	106 800
Hyror, p-platser	115 200	96 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-44 781	-10 773
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 492	-2 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 503	-5 226
Rabatter	-48 141	-24 834
Elavgifter	4 369	0
Summa nettoomsättning	5 789 281	5 588 695

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	0	2 400
Övriga lokalintäkter	0	3 300
Balkonginglasning	9 180	9 180
Övriga ersättningar	39 411	33 440
Fakturerade kostnader	3 720	7 250
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-11
Övriga rörelseintäkter	12 428	14 400
Försäkringsersättningar	121 763	0
Summa övriga rörelseintäkter	186 488	69 959

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-1 153 839	-4 611 030
Reparationer	-443 350	-622 263
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-203 908	-197 044
Försäkringspremier	-93 210	-83 982
Kabel- och digital-TV	-218 612	-216 321
Återbäring från Riksbyggen	0	9 000
Sotning	0	-4 335
Snö- och halkbekämpning	-306 523	-348 480
Förbrukningsinventarier	-7 774	-3 050
Vatten	-278 958	-255 738
Fastighetsel	-391 405	-456 246
Uppvärmning	-895 435	-900 429
Sophantering och återvinning	-156 780	-156 605
Förvaltningsarvode drift	-471 647	-474 416
Summa driftkostnader	-4 621 440	-8 320 939

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-352 695	-344 749
IT-kostnader	-1 671	-1 671
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-16 625
Övriga förvaltningskostnader	-19 269	-3 779
Kreditupplysningar	-6 315	-9 438
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 998	-33 970
Kontorsmateriel	-10 746	-7 323
Medlems- och föreningsavgifter	-10 560	-10 560
Konsultarvoden	0	-8 875
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-21 638	-55 922
Summa övriga externa kostnader	-480 317	-492 913

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Styrelsearvoden	-33 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-31 570	-51 100
Övriga ersättningar	0	-7 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 400	-5 000
Sociala kostnader	-21 670	-29 880
Summa personalkostnader	-90 640	-124 980

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

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-310 534	-310 534
Avskrivning Markanläggningar	-30 610	-30 610
Avskrivningar tillkommande utgifter	-15 538	-28 433
Avskrivning Installationer	-56 197	-56 197
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-412 880	-425 774

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	19 008
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	19 008

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 068	12 308
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 569	489
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 637	12 797

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-145 265	-168 967
Övriga räntekostnader	0	-120
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-145 265	-169 087

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	27 042 374	27 042 374
Mark	160 000	160 000
Tillkommande utgifter	548 965	548 965
Markanläggning	306 102	306 102
Markinventarier	25 060	25 060
	28 082 501	28 082 501
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 082 501	28 082 501
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 276 367	-18 965 833
Tillkommande utgifter	-526 134	-497 701
Markanläggningar	-133 493	-102 883
Markinventarier	-25 060	-25 060
	-19 961 054	-19 591 477
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-310 535	-310 535
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-15 538	-39 489
Årets avskrivning markanläggningar	-30 610	-30 610
	-356 683	-380 634
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 317 737	-19 972 111
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 764 764	8 121 446
Varav		
Byggnader	7 455 472	7 766 006
Mark	160 000	160 000
Tillkommande utgifter	7 293	22 831
Markanläggningar	141 999	172 609
Markinventarier	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	1 528 000	1 528 000
	97 528 000	97 528 000
<i>varav byggnader</i>	<i>55 406 000</i>	<i>55 406 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>42 122 000</i>	<i>42 122 000</i>

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

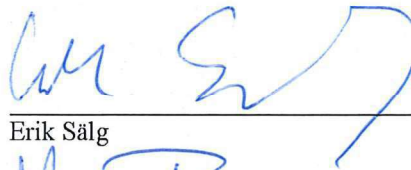
Styrelsens underskrifter

Umeå 191002

Ort och datum



Martin Agerhäll



Erik Sälg



Kristofer Löfström



Maria Burman



David Svanholm



Magnus Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2 oktober 2019

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Kristine Isaksson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Umeåhus nr 9, org. nr 794000-1774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Umeåhus nr 9 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och 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 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. Risker 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 Bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

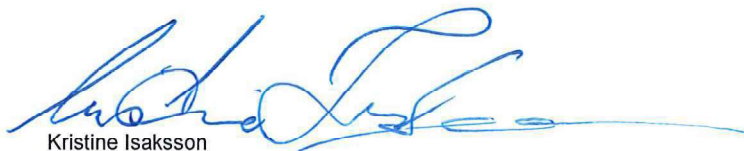
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 överträdelse 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 2 oktober 2019

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Kristine Isaksson
Förtroendevald revisor