

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Umeåhus nr 33  
Org nr: 716463-8038



**DAGORDNING**  
**VID**  
**ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

2021

- a) Stämmans öppnande.....
- b) Fastställande av röstlängd .....
- c) Val av ordförande vid stämman .....
- d) Anmälan av ordförandes val av protokollförare .....
- e) Val av en person jämte ordförande som justerar protokollet.....
- f) Val av rösträknare .....
- g) Fråga om stämman blivit i 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) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen .....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter .....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning ....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande .....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter .....
- q) Val av revisor och revisorsuppleant .....
- r) Val av valberedning .....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden .....
- t) Stämmans avslutande .....

## **Medlemsvinst**

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

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

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

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

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

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

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

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

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

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 608 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 292 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kruthornet 11 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 68 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Hissjövägen 32-40 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	34
1 rum och kök	5
2 rum och kök	29
<b>Summa</b>	<b>68</b>

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	37	33 st. p-platser med el, 4 st. besöksparkeringar
Antal p-platser	9	Carportar

Total tomtarea 6 039 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 3 384 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 3 384 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 53 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 53 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 408 tkr och planerat underhåll för 71 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan som uppdaterades 2020-10-12 visar på en rekommenderad årlig avsättning på 864 tkr per år i det 30-åriga perspektivet. Den så kallade eviga kostnaden beräknas till 945 tkr per år. Avsättning till underhållsfond har skett med 875 tkr för verksamhetsåret. Bk

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

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

#### Årets utförda underhåll

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

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

#### Styrelse

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

#### Revisorer och övriga funktionärer

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

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. ✓

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 1 083 kr/m<sup>2</sup>/år.

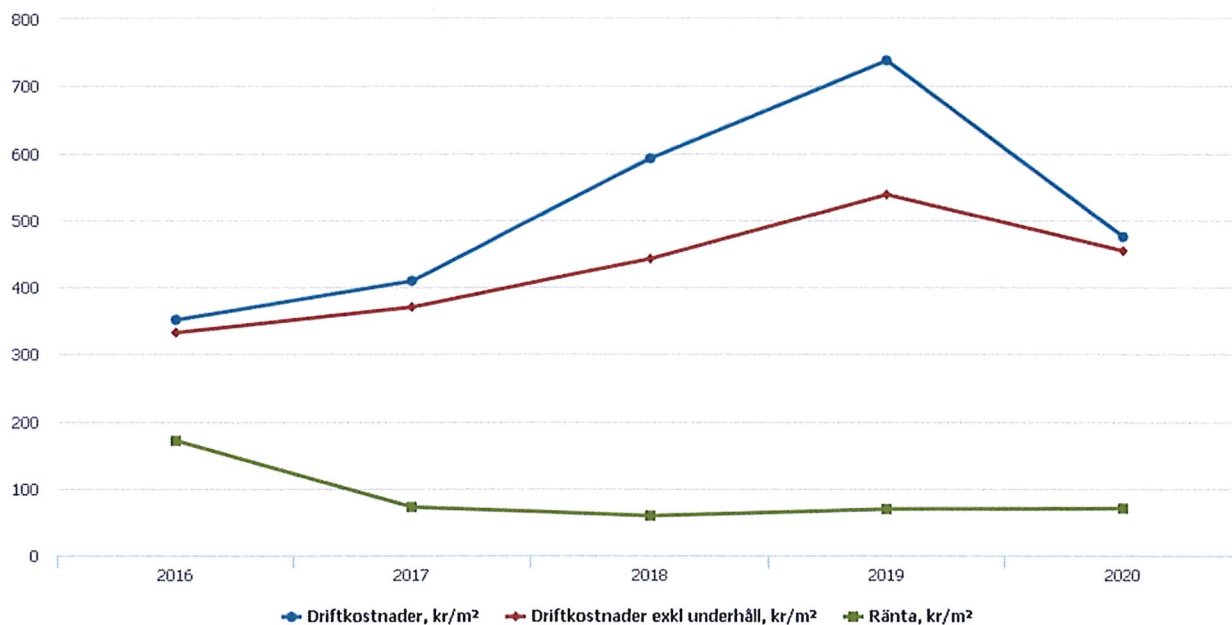
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *pt*




## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 107	4 105	4 027	4 022	4 023
Resultat efter finansiella poster	1 684	425	975	1 450	1 201
Årets resultat	1 684	425	975	1 450	1 201
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 417	177	716	1 188	1 001
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	259	253	256	256	236
Balansomslutning	37 172	36 895	36 783	37 110	36 255
Soliditet %	33	28	27	24	21
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsårs	399	255	309	228	159
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsårs	48	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	1 083	1 083	1 083	1 083	1 083
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	74	74	74	74	74
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	475	738	592	409	351
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	454	538	442	370	332
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	70	69	59	72	171
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	2 113	1 757	1 710	1 486	1 181
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 231	7 497	7 763	8 029	8 228



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

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

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

## Förändringar i eget kapital

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

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr:

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

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

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

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

# Resultaträkning

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

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	31 023 223	31 620 994
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	35 132	45 222
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 058 355</b>	<b>31 666 216</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	102 000	102 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 000</b>	<b>102 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 160 355</b>	<b>31 768 216</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	60	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	69 220	211 157
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>69 280</b>	<b>211 157</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	5 942 524	4 915 909
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 942 524</b>	<b>4 915 909</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 011 804</b>	<b>5 127 066</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>37 172 158</b>	<b>36 895 281</b>

# Balansräkning

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

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Markanläggningar	Linjär	25
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar. *BT*

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

## Not 2 Nettoomsättning

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

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

## Not 4 Driftskostnader

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

**Not 5 Övriga externa kostnader**

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

**Not 6 Personalkostnader**

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

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-561 611	-561 611
Avskrivning Markanläggningar	-36 160	-36 160
Avskrivning Installationer	-10 090	-10 090
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-607 861</b>	<b>-607 861</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

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



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

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

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

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

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	40 576 400	40 576 400
Mark	1 100 000	1 100 000
Tomtmark	0	0
Markanläggning	941 847	941 847
Markinventarier	8 448	8 448
	<b>42 626 695</b>	<b>42 626 695</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>42 626 695</b>	<b>42 626 695</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 801 604	-10 239 993
Markanläggningar	-195 649	-159 488
Markinventarier	-8 448	-8 448
	<b>-11 005 701</b>	<b>-10 407 929</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-561 611	-561 611
Årets avskrivning markanläggningar	-36 160	-36 160
	<b>-597 771</b>	<b>-597 771</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 603 472</b>	<b>-11 005 700</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>31 023 223</b>	<b>31 620 995</b>

**Varav**

Byggnader	29 213 185	29 774 796
Mark	1 100 000	1 100 000
Markanläggningar	710 038	746 199 <i>0A</i>

**Taxeringsvärden**

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

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

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

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

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

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

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

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

**Not 16 Kassa och bank**

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

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

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

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,64%	2021-04-26	10 962 028,00	0,00	0,00	10 962 028,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2022-03-30	6 340 304,00	0,00	0,00	6 340 304,00
NORDEA	0,89%	2025-09-17	8 066 334,00	0,00	900 000,00	7 166 334,00
<b>Summa</b>			<b>25 368 666,00</b>	<b>0,00</b>	<b>900 000,00</b>	<b>24 468 666,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är fortsatt ca 900 000 kr årligen. ☞

**Not 18 Leverantörsskulder**

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

**Not 19 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	96 255	93 042
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>96 255</b>	<b>93 042</b>

**Not 20 Övriga skulder**

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

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	40 864 200	40 864 200

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

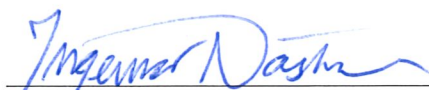
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

UMEÅ 21-03-15

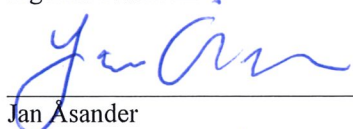
Ort och datum



Ingemar Näsholm



Nathalie Eriksson Elimä



Jan Åsander

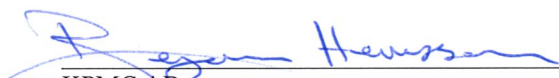


Rickard Abrahamsson



Adam Holmström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07



KPMG AB  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



Christoffer Lindkvist  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Umeåhus nr 33, org. nr 716463-8038

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Umeåhus nr 33 år 2020.

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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 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 misstag, 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 misstag, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt 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 Umeåhus nr 33 för år 2020 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlöpa 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 7 april 2021

KPMG AB

  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

  
Christoffer Lindkvist  
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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# RBF Umeåhus nr 33

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Umeåhus nr 33 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

