
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Bärnstenen
Org nr: 794000-4190



DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

Tisdag den 3 december 2019 kl 19.00
Carlskyrkan

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorerernas 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 anmälts i kallelsen.
 - Inkomna motioner från medlemmar, se kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 4 |
| Resultaträkning..... | 10 |
| Balansräkning..... | 11 |
| Noter..... | 13 |

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Styrelsen har ordet

Efter flera år av stora installationer och nya faciliteter kan vi se tillbaka på ett år där vi försökt vårda "det vi har". Stor hjälp i detta har vi haft av vår fastighetsskötare och vår städentreprenör.

När vi tittar tillbaka på de senaste åren är installationen av bergvärme den största insatsen. Syftet var och är att ta tillvara bergvärmen och göra oss mindre beroende av fjärrvärme. Men de prisökningar som kommer på den energi vi köper kan vi inte göra mycket åt. Översynen av radiatorerna är på gång att slutföras.

Styrelsen har under den gångna våren gett Riksbyggen i uppdrag att undersöka tekniska och ekonomiska förutsättningar att installera hissar i samtliga trappuppgångar. Utredningens resultat kommer att redovisas för medlemmarna. Vi hoppas kunna återkomma inom kort.

Det känns positivt att konstatera att vårt gym är flitigt nyttjat och att många i vår förening tar vara på möjligheten till gym i närmiljö. Efter förslag från nyttjare har vi förbättrat utrustningen. Vi vill också påminna om vår vallbod som även har ställ för cykelreparation och kompressor för däckspumpning samt om vårt övernattningsrum för tillfälliga gäster. Flera av dessa förbättringar har tillkommit efter förslag från våra medlemmar.

Arbetet med vår skötselplan för grönytor har fortsatt med inriktning på beskärning och ersättningsplantering.

Vår hemsida uppdateras ständigt och innehåller matnyttig information. Gå gärna in på <http://www.brfbarnstenen.se> om ni inte redan gör det. Efter varje styrelsemöte lägger vi ut information om beslut som fattats. Vi vill ytterligare förbättra kommunikationen med er medlemmar genom informationsträffar, närmast om vad som kommer fram i hissfrågan.

Årsavgiften höjdes den 1 juli för att kunna bibehålla vår goda ekonomi, en förutsättning för att kunna underhålla och utveckla området till nytta och glädje för alla medlemmar.

Mycket som gagnar vår trivsel kan göras i vardagen genom att vi alla tar ansvar för vårt område, våra grönytor, vårt miljörum, biltrafiken i området och våra tvättstugor. Och det fortsätter vi med! För det är en del av tanken med att bo i bostadsrättsförening.

Tack för det år som gått!

Styrelsen genom

Lars Pikkuniemi
ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Bärnstenen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-11-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 84% till 102%.

I resultatet ingår avskrivningar med 800 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 948 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bärnstenen 82 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 150 lägenheter samt garage, bilplatser med skärmtak och bilplatser med motorvärmarruttag uppförda. Byggnaderna är uppförda 1971-72.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|---------------|-----------------|
| 1 rum och kök | 18 |
| 2 rum och kök | 48 |
| 3 rum och kök | 84 ^w |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler | 4 |
| Antal garage | 36 |
| Antal p-platser | 104 |

Total tomtarea 25 509 m²

Total bostadsarea 10 221 m²

Total lokalarea enl fastighetstaxeringen 468 m²

Lokalarea som omfattas av hyresintäkter 45 m²

Årets taxeringsvärde 145 089 000 kr


Föregående års taxeringsvärde 123 987 000 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 573 tkr och planerat underhåll för 783 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 46 867 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 562 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 500 tkr. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|----------------------|-----------|
| Bergvärme | 2017 |
| Trapphusmålning | 2015 |
| Byte lägenhetsdörrar | 2015 |
| Fasadrenovering | 2010 |

Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning | Belopp |
|----------------------|---------------|
| Installationer | 179 724 kr |
| Huskropp utvändigt | 495 711 kr |
| Markytor | 36 501 kr |
| Garage och p-platser | 25 512 kr ✓ |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Lars Pikkuniemi | Ordförande | 2020 |
| Birgitta Carlsson | Sekreterare | 2020 |
| Sten Larsson | Vice ordförande | 2019 |
| Markus Lindkvist | Ledamot | 2020 |
| Alexandra Tovedal | Ledamot | 2019 |
| Mikael Sjöström | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Elisabet Berglund | Suppleant | 2020 |
| Birgitta Öberg (avled 2019) | Suppleant | 2019 |
| Ida Westman | Suppleant | 2020 |
| Ulrika Gabriel | Suppleant | 2019 |
| Elenor Qvarnström | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| | Förtroendevald | |
| Lars Lundgren | revisor | 2019 |
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | 2019 |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Eva Kollenmark | 2019 |

| Valberedning | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|---------------------------------------|
| Annika Sehlin | 2019 |
| Oscar Lundgren | 2019 |

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 193 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 202 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-07-01.

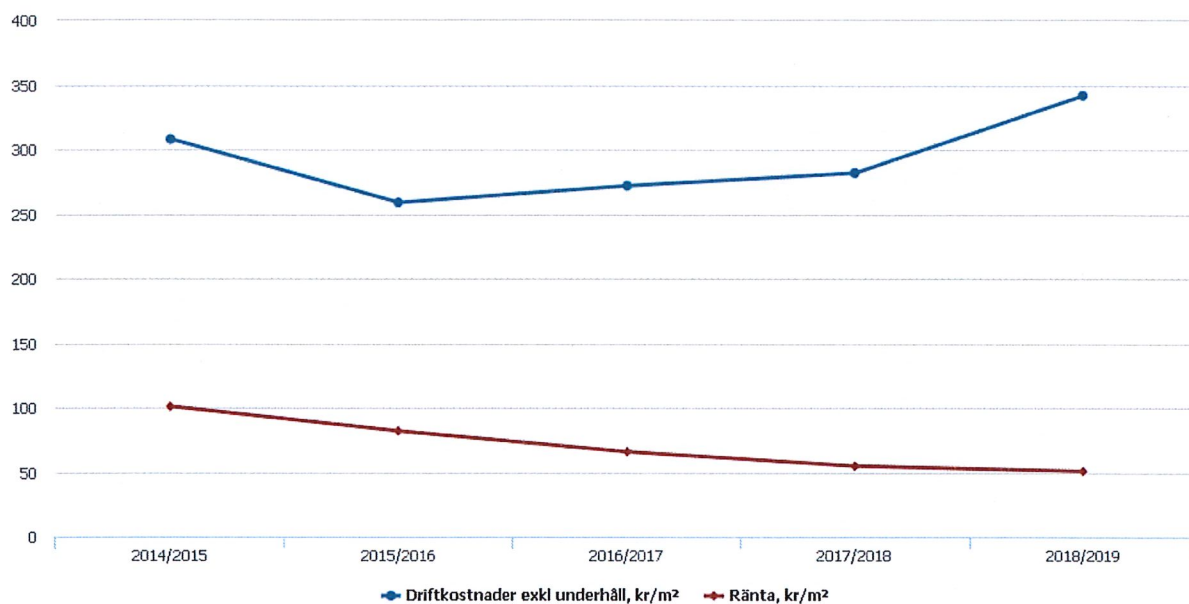
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 674 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 7 294 | 7 096 | 7 106 | 7 101 | 7 064 |
| Resultat efter finansiella poster | 149 | -765 | 1 117 | 890 | -2 397 |
| Soliditet % | 13 | 13 | 15 | 12 | 10 |
| Likviditet % | 102 | 84 | 131 | 162 | 117 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 342 | 282 | 272 | 259 | 308 |
| Ränta, kr/m ² | 51 | 55 | 66 | 82 | 101 |
| Lån, kr/m ² | 3 101 | 3 170 | 3 046 | 3 125 | 3 168 |

Nyckeltalen beräknade på bostadsarean samt lokalarean som omfattas av hyresintäkter



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. *w*

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | Fritt | |
|---|-----------------|------------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 293 935 | 4 782 787 | 663 315 | -764 802 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | | | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -764 802 | 764 802 |
| Reservering underhållsfond | | 1 500 000 | -1 500 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -782 574 | 782 574 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | | | | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | | |
| Årets resultat | | | | 148 656 |
| Vid årets slut | 293 935 | 5 500 213 | -818 913 | 148 656 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

| | |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat | -101 487 |
| Årets resultat | 148 656 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 500 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 782 574 |
| Summa | -670 257 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|---|--------------------|
| Extra reservering till underhållsfonden | 0 |
| Att balansera i ny räkning | - 670 257 ✓ |

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2018-07-01 | 2017-07-01 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 294 441 | 7 095 562 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 158 753 | 73 336 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 453 194 | 7 168 898 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -4 293 443 | -4 837 865 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 595 545 | -1 513 572 |
| Personalkostnader | Not 6 | -114 506 | -226 968 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -799 590 | -810 926 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 803 084 | -7 389 330 |
| Rörelseresultat | | 650 110 | -220 432 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 21 600 | 21 600 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 2 997 | 3 278 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -526 051 | -569 248 |
| Summa finansiella poster | | -501 454 | -544 370 |
| Resultat efter finansiella poster | | 148 656 | -764 802 |
| Årets resultat | | 148 656 | -764 802 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 35 809 074 | 36 574 119 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 241 316 | 275 860 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 36 050 390 | 36 849 980 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 13 | 225 000 | 225 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 225 000 | 225 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 36 275 390 | 37 074 980 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 14 | -131 | 5 079 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 466 793 | 67 706 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 466 662 | 72 785 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 1 462 352 | 1 427 448 |
| Summa kassa och bank | | 1 462 352 | 1 427 448 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 929 014 | 1 500 233 |
| Summa tillgångar | | 38 204 404 | 38 575 212 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 293 935 | 293 935 |
| Fond för yttre underhåll | | 5 500 213 | 4 782 787 |
| Summa bundet eget kapital | | 5 794 148 | 5 076 722 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -818 913 | 663 315 |
| Årets resultat | | 148 656 | -764 802 |
| Summa fritt eget kapital | | -670 257 | -101 487 |
| Summa eget kapital | | 5 123 891 | 4 975 235 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 31 183 221 | 31 809 165 |
| Summa långfristiga skulder | | 31 183 221 | 31 809 165 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 646 544 | 728 944 |
| Leverantörskulder | Not 18 | 560 217 | 88 167 |
| Skatteskulder | Not 19 | 14 224 | 11 109 |
| Övriga skulder | Not 20 | 11 794 | 41 728 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 664 513 | 920 865 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 897 292 | 1 790 813 |
| Summa eget kapital och skulder | | 38 204 404 | 38 575 212 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 94 |
| Inventarier | Linjär | 5 |
| Markinventarier | Linjär | 10-20 |
| Markanläggning | Linjär | 10 |
| Installationer | Linjär | 10-15 |
| Standardförbättringar | Linjär | 20-50 ✓ |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 6 886 872 | 6 686 580 |
| Hyror, lokaler | 22 276 | 25 881 |
| Hyror, garage | 175 284 | 169 419 |
| Hyror, p-platser | 245 646 | 238 107 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -6 000 | -3 000 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | 0 | -435 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -29 637 | -20 990 |
| Summa nettoomsättning | 7 294 441 | 7 095 562 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga avgifter | 21 100 | 25 506 |
| Övriga ersättningar | 61 057 | 29 780 |
| Fakturerade kostnader | 1 440 | 900 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -3 | -241 |
| Övriga rörelseintäkter | 13 889 | 17 391 |
| Försäkringsersättningar | 61 270 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 158 753 | 73 336 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -782 574 | -1 906 161 |
| Reparationer | -572 511 | -306 691 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -217 440 | -210 420 |
| Försäkringspremier | -97 154 | -86 064 |
| Kabel- och digital-TV | -155 435 | -165 300 |
| Återbäring från Riksbyggen | 18 600 | 16 625 |
| Obligatoriska besiktningar | -23 690 | 0 |
| Bevakningskostnader | -12 221 | -17 175 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | 0 | -11 611 |
| Snö- och halkbekämpning | -122 006 | -119 989 |
| Drift och förbrukning, övrigt | -34 541 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | -17 650 | -36 684 |
| Vatten | -367 509 | -299 701 |
| Fastighetsel | -738 266 | -647 246 |
| Uppvärmning | -691 044 | -801 691 |
| Sophantering och återvinning | -194 719 | -179 420 |
| Förvaltningsarvode drift | -285 283 | -66 336 |
| Summa driftkostnader | -4 293 443 | -4 837 865 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -1 286 746 | -1 248 897 |
| IT-kostnader | -173 871 | -159 913 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -18 625 | -17 200 |
| Övriga förvaltningskostnader | -20 204 | -7 191 |
| Kreditupplysningar | -4 059 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -40 870 | -33 973 |
| Representation | -1 266 | 0 |
| Kontorsmateriel | -514 | -14 838 |
| Telefon och porto | 0 | -7 134 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -12 000 | -12 600 |
| Konsultarvoden | -15 300 | -6 378 |
| Bankkostnader | -2 815 | -4 848 |
| Övriga externa kostnader | -19 276 | -600 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 595 545 | -1 513 572 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda | -4 956 | -92 538 |
| Styrelsearvoden | -23 000 | -23 000 |
| Sammanträdesarvoden | -71 550 | -65 337 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -3 240 | -3 540 |
| Övriga kostnadsersättningar | 0 | -1 500 |
| Pensionskostnader | 0 | -365 |
| Sociala kostnader | -11 760 | -40 688 |
| Summa personalkostnader | -114 506 | -226 968 |

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

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|--|--------------------------|------------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -205 162 | -205 162 |
| Avskrivning Markanläggningar | -36 627 | -36 627 |
| Avskrivning Markinventarier | -50 931 | -50 931 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -472 326 | -472 326 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -18 714 | -30 050 |
| Avskrivning Installationer | -15 830 | -15 830 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -799 590 | -810 926 _w |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 21 600 | 21 600 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 21 600 | 21 600 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 2 852 | 3 200 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 145 | 78 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 997 | 3 278 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -526 051 | -568 065 |
| Övriga räntekostnader | 0 | -408 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -775 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -526 051 | -569 248 ✓ |

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|---------------------|---------------------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 19 285 189 | 19 285 189 |
| Mark | 6 428 396 | 6 428 396 |
| Tillkommande utgifter | 23 058 696 | 19 549 695 |
| Markanläggning | 366 273 | 366 273 |
| Markinventarier | 857 382 | 857 382 |
| | 49 995 936 | 46 486 935 |
| Årets anskaffningar | | |
| Tillkommande utgifter | 0 | 3 509 001 |
| Markanläggning | 0 | 0 |
| Markinventarier | 0 | 0 |
| | 0 | 3 509 001 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 49 995 936 | 49 995 936 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -9 323 199 | -9 118 037 |
| Tillkommande utgifter | -3 622 939 | -3 150 613 |
| Markanläggningar | -241 130 | -204 502 |
| Markinventarier | -234 550 | -183 620 |
| | - 13 421 818 | - 12 656 772 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -205 162 | -205 162 |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -472 326 | -472 326 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -36 627 | -36 627 |
| Årets avskrivning markinventarier | -50 931 | -50 931 |
| | - 765 046 | - 765 046 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | - 14 186 864 | - 13 421 818 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 35 809 074 | 36 574 119 |
| Varav | | |
| Byggnader | 9 756 829 | 9 961 991 |
| Mark | 6 428 396 | 6 428 396 |
| Tillkommande utgifter | 18 963 432 | 19 435 758 |
| Markanläggningar | 88 516 | 125 143 |
| Markinventarier | 571 901 | 622 831 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 144 000 000 | 123 000 000 |
| Lokaler | 1 089 000 | 987 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 145 089 000 | 123 987 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>91 753 000</i> | <i>83 707 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>53 336 000</i> | <i>40 280 000</i> ^{w/} |

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 242 511 | 148 871 |
| Installationer | 1 254 321 | 1 177 553 |
| | 1 496 832 | 1 326 424 |
| Årets anskaffningar | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 93 640 |
| Installationer | 0 | 76 768 |
| | 0 | 170 408 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 1 496 832 | 1 496 832 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -167 655 | -137 605 |
| Installationer | -1 053 317 | -1 037 487 |
| | - 1 220 972 | - 1 175 092 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -18 714 | -30 050 |
| Installationer | -15 830 | -15 830 |
| | - 34 544 | - 45 880 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -186 369 | -167 655 |
| Installationer | -1 069 147 | -1 053 317 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | - 1 255 516 | - 1 220 972 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 241 316 | 275 860 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 56 142 | 74 856 |
| Installationer | 185 174 | 201 004 |

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---|----------------|-----------------------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 225 000 | 225 000 |
| Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag | 225 000 | 225 000 ^w |

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|-------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar | -131 | 5 079 |
| Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar | -131 | 5 079 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---|----------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter | 1 417 | 1 537 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 53 529 | 43 625 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 326 762 | 0 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift, bredband | 80 085 | 0 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 0 | 944 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 000 | 21 600 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 466 793 | 67 706 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 816 292 | 813 319 |
| Transaktionskonto | 646 061 | 614 129 |
| Summa kassa och bank | 1 462 352 | 1 427 448 |

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 31 829 765 | 32 538 109 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -646 544 | -728 944 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 31 183 221 | 31 809 165 |

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| NORDEA | 1,13% | 2019-03-20 | 7 433 800,00 | -7 297 000,00 | 136 800,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 1,73% | 2020-06-17 | 6 580 368,00 | 0,00 | 126 544,00 | 6 453 824,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,11% | 2021-06-30 | 2 595 037,00 | 0,00 | 0,00 | 2 595 037,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,10% | 2021-06-30 | 3 428 904,00 | 0,00 | 0,00 | 3 428 904,00 |
| SWEDBANK | 1,13% | 2022-03-25 | 5 400 000,00 | 0,00 | 300 000,00 | 5 100 000,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,43% | 2022-09-01 | 7 100 000,00 | 0,00 | 120 000,00 | 6 980 000,00 |
| SWEDBANK | 1,19% | 2024-03-25 | 0,00 | 7 297 000,00 | 25 000,00 | 7 272 000,00 |
| Summa | | | 32 538 109,00 | 0,00 | 708 344,00 | 31 829 765,00 |

*Senast kända räntesatser

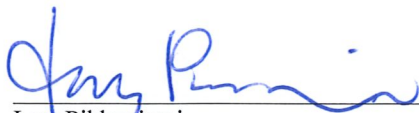
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 646 544 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 647 tkr årligen. ✓

| Not 18 Leverantörskulder | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---|--|-------------------|
| Leverantörskulder | 560 217 | 88 167 |
| Summa leverantörskulder | 560 217 | 88 167 |
| | | |
| Not 19 Skatteskulder | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
| Skatteskulder | 14 224 | 11 109 |
| Summa skatteskulder | 14 224 | 11 109 |
| | | |
| Not 20 Övriga skulder | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
| Lån under betalning | 0 | 16 630 |
| Mottagna depositioner | 15 780 | 16 280 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | -3 986 | 5 998 |
| Avräkning hyror och avgifter | 0 | 2 820 |
| Summa övriga skulder | 11 794 | 41 728 |
| | | |
| Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
| Upplupna räntekostnader | 10 451 | 28 815 |
| Upplupna driftskostnader | 1 176 | 0 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 27 262 | 79 733 |
| Upplupna elkostnader | 32 041 | 37 466 |
| Upplupna värmekostnader | 29 131 | 0 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 5 739 | 34 909 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 171 684 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 558 713 | 568 258 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 664 513 | 920 865 |
| | | |
| Not Ställda säkerheter | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
| Fastighetsinteckningar | 35 465 000 | 35 465 000 |
| | | |
| Not Eventualförpliktelser | Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser | |
| | | |
| Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång ✓ | | |

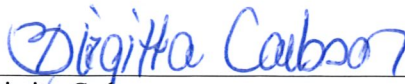
Styrelsens underskrifter

Umeå 2019-10-24

Ort och datum



Lars Pikkuriemi



Birgitta Carlsson



Sten Larsson



Markus Lindkvist



Alexandra Tovedal

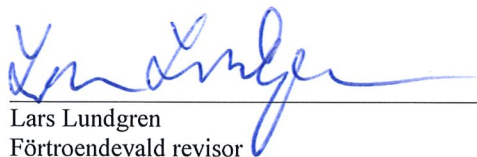


Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 oktober - 2019



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Lars Lundgren
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Bärnstenen, org nr 794000-4190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Bärnstenen 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 god revisionssed 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 på fel.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda 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 Bärnstenen för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som 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 förtö-pande 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 försum-melse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskning-en 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 väsentlig-het. 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 före-ningsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, besluts-underlag, 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 bostads-rättslagen.

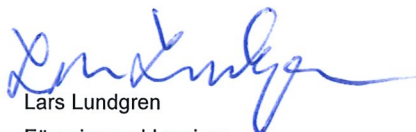
Umeå den 31 oktober - 2019

KPMG AB



Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor



Lars Lundgren

Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

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.

Arsredovisning

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 Bärnstenen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Bärnstenen 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

