
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Grubbehus nr 1
Org nr: 794000-1741



DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

Måndag 3 december 2018 kl. 19.00

Grisbackakyrkans kyrksal

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare.
- 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 revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
 - 1) Motion: Ta ner tallar på innergårdarna
 - 2) Beslut om utredning av bergvärme
 - 3) Beslut om individuell elmätning
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Grubbehus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 till 2018-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är något högre än föregående år och beror till störst del på lägre underhållskostnader. Positivt resultat om cirka 1 282 tkr efter avskrivningar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 771 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 053 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Eken 17 i Umeå kommun. På fastigheten finns 5 byggnader med 132 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960-62.

Fastigheten är fullförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
27	63	30	12	0	0	132

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	2	25	93

Total bostadsarea 7 596 m²

Total lokalarea 475 m²

Årets taxeringsvärde 89 905 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 89 905 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,56 % av föreningens nettoomsättning.

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 591 tkr och planerat underhåll för 233 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2015 och visar på ett underhållsbehov på 39 390 tkr för de närmaste 27 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 313 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 313 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Entredörrar	2016-2017	Byte till ståldörrar
Målning	2014-2015	Soprum, torkrum, tvättstuga, källargång
Tak	2014-2015	Renovering

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	101
Installationer	106
Huskropp utvändigt	21
Markytor	3

Planerat underhåll	År	Kommentar
Markytor	2019	Asfalt <i>18</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Edblom	Ordförande	Stämman	2019
Sebastian Söderholm	Vice ordförande	Stämman	2018
Lena Svensson	Sekreterare	Stämman	2019
Rakel Bäckström	Ledamot	Stämman	2018
Magnus Olsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Andersson	Stämman	2018
Mikael Ek	Stämman	2018
Carin Ersholt	Stämman	2019
Andreas Nilsson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Åke Väster	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Johan Palm	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Gunne-Gerd Holmlund	Stämman
Sofia Mattsson	Stämman
Arja Roth	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året uppfört ett antal cykelgarage.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 128 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

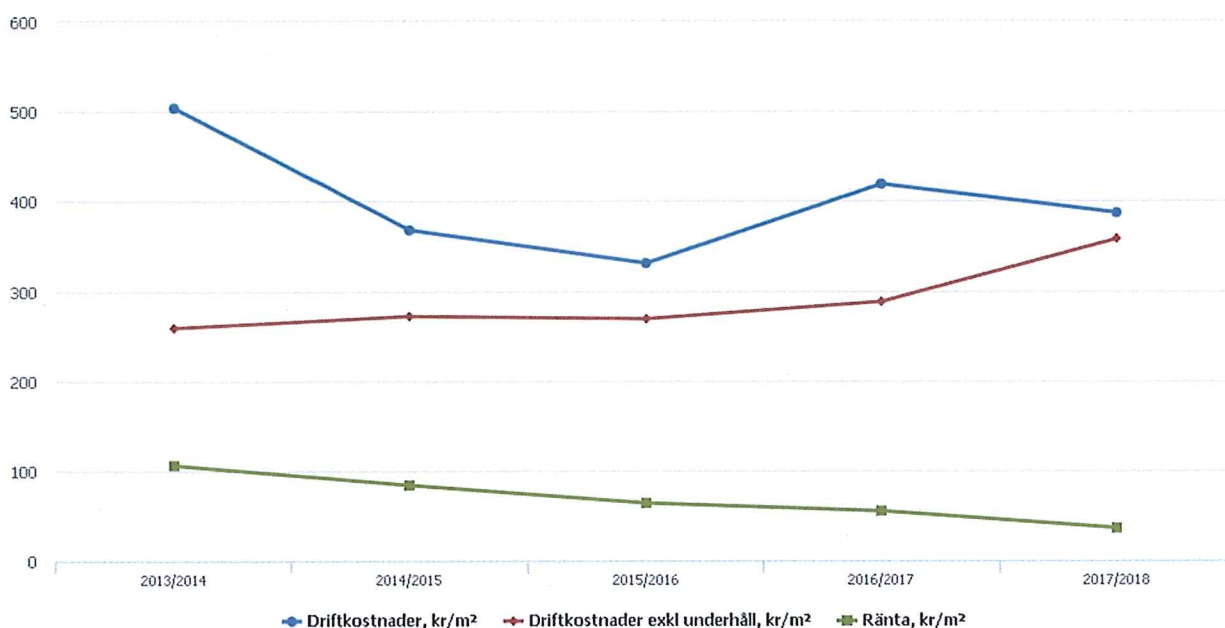
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 616 kr/m²/år.

11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	5 826	5 820	5 008	4 994	4 900
Resultat efter finansiella poster	1 282	889	1 333	842	-483
Årets resultat	1 282	889	1 333	842	-483
Resultat exklusive avskrivningar	2 053	1 541	1 999	1 545	217
Avsättning till underhållsfond kr/m²	163	839	158	95	86
Balansomslutning	30762	29 973	29 901	29 510	29 768
Soliditet %	30	26	23	19	16
Likviditet %	327	352	353	349	283
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	616	615	616	616	604
Bränsletillägg, kr/m²	101	101	99	99	99
Driftkostnader, kr/m²	387	419	331	368	504
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	358	288	269	272	259
Ränta, kr/m²	36	55	64	84	106
Underhållsfond, kr/m²	890	667	621	464	410
Lån, kr/m²	2 534	2 742	2 749	2 843	2 949

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. From 2016/2017 ingår bränsle- och elavgifter i nyckeltalet nettoomsättning och att jämförelseåren inte har räknats om.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen. *N*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	372 960	0	0	5 304 365	1 341 670	812 135
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				800 000	-800 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					812 135	-812 135
Reservering underhållsfond				1 313 000	-1 313 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-232 734	232 734	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						1 282 141
Vid årets slut	372 960	0	0	7 184 631	273 539	1 282 141

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 353 805
Årets resultat	1 282 141
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 313 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	232 734
Summa	1 555 680

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 555 680**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 826 381	5 819 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	592 819	336 055
Summa rörelseintäkter		6 419 200	6 155 686
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 121 449	-3 294 481
Övriga externa kostnader	Not 5	-924 799	-831 185
Personalkostnader	Not 6	-77 796	-91 305
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-770 878	-729 142
Summa rörelsekostnader		-4 894 922	-4 946 113
Rörelseresultat		1 524 278	1 209 573
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggen	Not 8	19 008	18 216
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 589	14 339
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-287 735	-429 993
Summa finansiella poster		-242 137	-397 438
Resultat efter finansiella poster		1 282 141	812 135
Årets resultat		1 282 141	812 135

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 280 211	22 334 287
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 550 099	1 641 351
Summa materiella anläggningstillgångar		23 830 310	23 975 638
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		24 028 310	24 173 638
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 307	18 722
Övriga fordringar	Not 15	0	9 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	297 095	89 928
Summa kortfristiga fordringar		300 402	118 012
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	6 432 890	5 547 371
Summa kassa och bank		6 432 890	5 547 371
Summa omsättningstillgångar		6 733 293	5 665 384
Summa Tillgångar		30 761 603	29 839 022

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	372 960	372 960	
Fond för yttre underhåll	7 184 631	5 304 365	
Summa bundet eget kapital	7 557 591	5 677 325	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	273 539	1 341 671	
Årets resultat	1 282 141	812 135	
Summa fritt eget kapital	1 555 680	2 153 805	
Summa eget kapital	9 113 271	7 831 130	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 589 340	20 454 008
Summa långfristiga skulder		19 589 340	20 454 008
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	864 668	864 668
Leverantörsskulder	Not 20	422 757	38 511
Skatteskulder	Not 21	5 576	0
Övriga skulder	Not 22	1 800	51 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	764 191	599 006
Summa kortfristiga skulder		2 058 992	1 553 884
Summa Eget kapital och Skulder		30 761 603	29 839 022

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Standardförbättringar	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 677 372	4 674 490
Hyror, lokaler	90 660	89 003
Hyror, garage	99 313	94 924
Hyror, p-platser	192 900	197 341
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 800	-100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 097	-3 608
Bränsleavgifter, bostäder	767 329	766 646
Elavgifter	1 704	936
Summa nettoomsättning	5 826 381	5 819 631

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Utbyggnad av balkong	327 600	327 340
Övriga ersättningar	17 297	7 533
Fakturerade kostnader	720	960
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-28
Övriga rörelseintäkter	571	250
Försäkringsersättningar	246 631	0
Summa övriga rörelseintäkter	592 819	336 055

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Underhåll	-232 734	-1 058 893
Reparationer	-590 794	-137 660
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-185 534	-182 630
Försäkringspremier	-71 087	-65 458
Kabel- och digital-TV	-289 575	-231 660
Återbäring från Riksbyggen	12 875	15 900
Obligatoriska besiktningar	-2 000	0
Bevakningskostnader	-26 706	-27 119
Snö- och halkbekämpning	-118 155	-75 773
Förbrukningsinventarier	-13 075	-14 243
Vatten	-277 710	-258 746
Fastighetsel	-423 099	-389 268
Uppvärmning	-696 134	-690 111
Sophantering och återvinning	-178 790	-176 842
Förvaltningsarvode drift	-28 931	-1 979
Summa driftkostnader	-3 121 449	-3 294 481

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-795 710	-764 656
IT-kostnader	-10 295	-15 796
Styrelsearvode	-10 166	-8 639
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-15 695
Övriga förvaltningskostnader	-3 790	-1 424
Kreditupplysningar	-180	-1 326
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 945	0
Representation	-268	0
Kontorsmateriel	-6 250	-5 932
Telefon och porto	-12 030	-5 135
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-270	0
Medlems- och föreningsavgifter	-11 088	-11 088
Konsultarvoden	-24 083	0
Bankkostnader	-2 599	-1 494
Summa övriga externa kostnader	-924 799	-831 185

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-17 250	-15 000
Sammanträdesarvoden	-35 622	-49 360
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-6 000
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	0
Övriga personalkostnader	-2 625	0
Sociala kostnader	-17 799	-20 945
Summa personalkostnader	-77 796	-91 305

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

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-637 923	-637 890
Avskrivning Markanläggningar	-41 703	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 044	-4 044
Avskrivning Installationer	-87 208	-87 208
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-770 878	-729 142

Not 8 Resultat från andelar i Riksbyggen

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning på aktier och andelar	19 008	18 216
Summa resultat från andelar i Riksbyggen	19 008	18 216

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	26 314	14 264
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	24
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	275	0
Övriga ränteintäkter	0	51
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 589	14 339

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-286 843	-420 863
Övriga räntekostnader	-117	-9 130
Övriga finansiella kostnader	-775	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-287 735	-429 993

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	32 002 478	32 002 478
Mark	7 024 934	7 024 934
Standardförbättringar	1 287 197	1 287 197
Markinventarier	40 956	40 956
	40 355 565	40 355 565
Årets anskaffningar		
Markanläggning	625 550	0
	625 550	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 981 115	40 355 565
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 693 125	-16 055 235
Markinventarier	-40 956	-40 956
Standardförbättringar	-1 287 197	-1 287 197
	- 18 021 278	- 17 383 388
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-637 923	-637 890
Årets avskrivning markanläggningar	-41 703	0
	- 679 626	- 637 890
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 18 700 904	- 18 021 278
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 280 211	22 334 287
Varav		
Byggnader	14 671 430	15 309 353
Mark	7 024 934	7 024 934
Markanläggningar	583 847	0
	2017	2016
Bostäder	89 000 000	89 000 000
Lokaler	905 000	905 000
Totalt taxeringsvärde	89 905 000	89 905 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 710 000</i>	<i>59 710 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 195 000</i>	<i>30 195 000</i>

//

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	110 181	110 181
Installationer	2 030 099	2 030 099
	2 140 280	2 140 280
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 140 280	2 140 280

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-98 049	-94 005
Installationer	-400 880	-313 673
	- 498 929	- 407 677

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-4 044	-4 044
Installationer	-87 208	-87 208
	- 91 252	- 91 252

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-102 093	-98 049
Installationer	-488 088	-400 880
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 590 181	- 498 929

Restvärde enligt plan vid årets slut**1 550 099** **1 641 351****Varav**

Maskiner och inventarier	8 088	12 132
Installationer	1 542 011	1 629 219

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-06-30	2017-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	198 000	198 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	198 000	198 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 307	18 722
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 307	18 722

Not 15 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	0	9 362
Summa övriga fordringar	0	9 362

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 093	18 216
Förutbetalda försäkringspremier	36 007	35 079
Förutbetalt förvaltningsarvode	200 530	0
Förutbetald elavgift	0	-22 082
Förutbetald vattenavgift	21 118	0
Förutbetald renhållning	10 339	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	32 175
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	25 740
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 008	800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	297 095	89 928

Not 17 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel	5 530 486	4 014 264
Transaktionskonto	902 405	1 533 107
Summa kassa och bank	6 432 890	5 547 371

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**2018-06-30** **2017-06-30**

Inteckningslån	20 454 008	21 318 676
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-864 668	-864 668
Långfristig skuld vid årets slut	19 589 340	20 454 008

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,02 %		2 461 244,00	-2 401 576,00	59 668,00	0,00
NORDEA	0,66 %	2018-12-31	2 193 333,00	0,00	135 000,00	2 058 333,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2019-03-01	5 025 000,00	0,00	0,00	5 025 000,00
NORDEA	0,82%	2020-04-30	3 132 502,00	0,00	300 000,00	2 832 502,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2021-09-01	3 526 597,00	0,00	250 000,00	3 276 597,00
SWEDBANK	1,02%	2022-07-30	4 980 000,00	-4 950 000,00	30 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2022-07-30	0,00	4 950 000,00	90 000,00	4 860 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2023-06-30	0,00	2 401 576,00	0,00	2 401 576,00
Summa			21 318 676,00	0,00	864 668,00	20 454 008,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 864 668 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**2018-06-30** **2017-06-30**

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	864 668	864 668
Summa övriga skulder till kreditinstitut	864 668	864 668

Not 20 Leverantörsskulder**2018-06-30** **2017-06-30**

Leverantörsskulder	422 757	38 511
Summa leverantörsskulder	422 757	38 511

Not 21 Skatteskulder**2018-06-30** **2017-06-30**

Skatteskulder	5 576	0
Summa skatteskulder	5 576	0

Not 22 Övriga skulder**2018-06-30** **2017-06-30**

Avräkning hyror och avgifter	1 800	0
Summa övriga skulder	1 800	0

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	12 596	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	100 104	24 367
Upplupna elkostnader	26 975	22 082
Upplupna värmekostnader	22 991	66 861
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 588	60 338
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	402 937	477 058
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	764 191	650 705

Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	29 176 700	29 176 700

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 2018-10-15

Ort och datum



Patrik Edblom



Sebastian Söderholm



Magnus Olsson



Lena Svensson

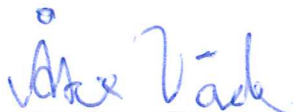


Rakel Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 november 2018



KPMG AB, Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Åke Väster
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Grubbehus nr 1, org nr 794000-1741

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Grubbehus nr 1 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-22 i detta dokument.

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 2018 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den 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 Grubbehus nr 1 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 12 november 2019

KPMG AB

Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor

Åke Väster
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

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 bostadsrättsföreningens 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.