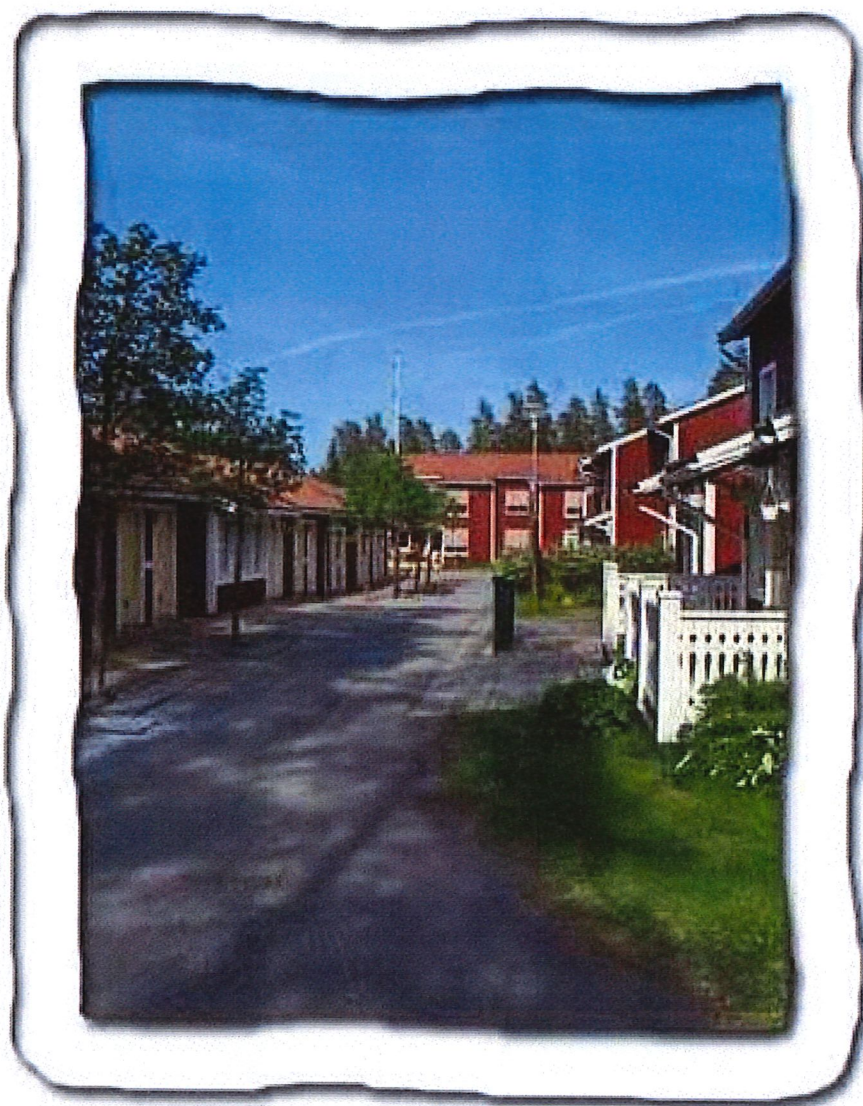

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Röbbäckshus nr 1
Org nr: 716415-2238



**DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA**

- 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 revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Röbbäckshus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år och beror framförallt på större underhållskostnader. Under året har föreningen bytt samtliga fönster på fastigheten. Underhållet påverkar dock inte det balanserade resultatet så länge man har kvar avsatta medel i underhållsfonden. Räntekostnaderna har minskat p.g.a amorteringar som sker kvartalsvis.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning. Underhållskostnader för kommande räkenskapsår är satt efter aktivitetsplaneringen för 2020, vilket kan skilja sig från styrelsen planerade underhåll för räkenskapsår 2020. Vissa underhållskostnader kan därför planläggas längre fram i tiden och därmed lätta på kostnader i budgeten.


Föreningens likviditet har under året förändrats från 606 % till 146 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 634 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 023 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Röbbäck 30:64 (Rosettvägen), Umeå kommun. På fastigheten har under år 1983 uppförts 6 tvåvåningsflerfamiljshus (varav 3 med hiss), 11 envåningshus och 10 tvåvåningsparhus. Dessutom finns tre kvartershus, förråds- och garagebyggnader med fritidslokaler, förråd, tvättstugor, matkällare, 54 bilplatser i kallgarage och 54 öppna bilplatser med motorvärmare. Fastighetens adresser är Rosettvägen 1-137 (udda nr), 904 41 RÖBÄCK.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	17	36	25	84

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
6	4	54	54

Total tomtarea 35 450 m²

Bostäder hyresrätt 159 m²

Bostäder bostadsrätt 6 583 m²

Total bostadsarea 6 742 m²

Lokaler bostadsrätt 756 m²

Total lokalarea 756 m²

Årets taxeringsvärde 73 820 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 68 045 000 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 296 tkr och planerat underhåll för 5 541 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m²(BOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 29 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 64 639 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 228 tkr (297 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 961 tkr (225 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen lägre än den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (tvättstuga)	120 116
Installationer (OVK, energideklaration, hissar)	287 279
Huskropp utvändigt (fönsterbyte)	5 127 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla-Britt Adolfsson	Ordförande	2021
Christina Wäppling-Nilsson	Sekreterare	2020
Svante Johansson	Vice ordförande	2020
Karin Johansson	Ledamot	2021
Karita Gottfridsson	Ledamot	2020
Johan Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Johansson	Suppleant	2020
Henrik Jonsson	Suppleant	2020
Inga Lindfors	Suppleant	2021
Lars Stefan Jonasson	Suppleant	2021
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Rosdahl	Förtroendevald revisor	2020
KPMG Umeå AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ted Bäckman		2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Chatrine Nilsson		2020
Thomas Johansson		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

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

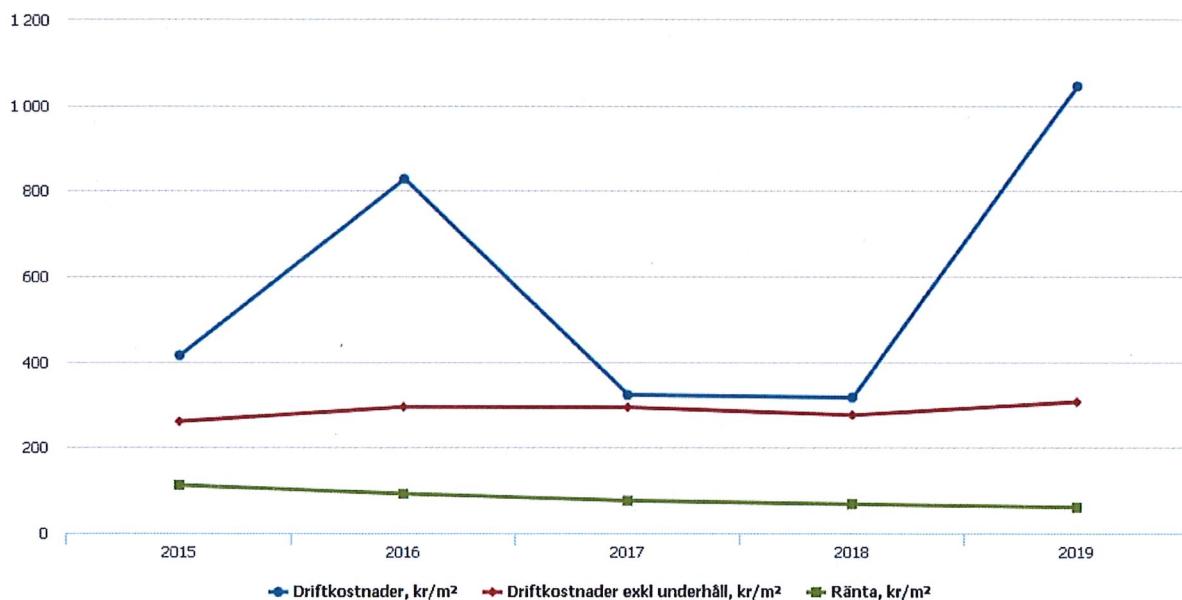
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 793 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. ↗


Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 816	5 750	5 709	5 574	5 417
Resultat efter finansiella poster	-3 657	1 676	1 834	-2 132	321
Resultat exklusive avskrivningar	-3 023	2306	2 464	-1 485	972
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	262	262	262	213	160
Soliditet %	10	19	15	10	15
Likviditet %	146	606	378	255	338
Driftkostnader, kr/m ²	1 030	331	323	828	415
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	307	290	294	295	261
Ränta, kr/m ²	59	68	76	92	112
Underhållsfond, kr/m ²	246	729	509	207	492
Lån, kr/m ²	3 796	3 952	4 029	4 105	4 181



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 521 792	2 500	5 464 808	-1 587 882	1 676 703
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 676 703	-1 676 703
Reservering underhållsfond			1 961 000	-1 961 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 540 568	5 540 568	
Årets resultat					-3 657 101
Vid årets slut	1 521 792	2 500	1 885 240	3 668 389	-3 657 101


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	88 821
Årets resultat	-3 657 101
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 961 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 540 568
Summa	11 288

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Ianspråktagande av underhållsfonden	
Att balansera i ny räkning i kr	11 288

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 815 581	5 750 267
Övriga rörelseintäkter	Not 3	151 416	173 029
Summa rörelseintäkter		5 966 997	5 923 296
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 889 871	-2 482 009
Övriga externa kostnader	Not 5	-584 837	-569 072
Personalkostnader	Not 6	-90 822	-87 585
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-633 828	-629 250
Summa rörelsekostnader		-9 199 358	-3 767 916
Rörelseresultat		-3 232 361	2 155 380
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 096	12 096
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	17 967	20 904
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-454 803	-511 677
Summa finansiella poster		-424 740	-478 677
Resultat efter finansiella poster		-3 657 101	1 676 703
Årets resultat		-3 657 101	1 676 703

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	30 617 311	29 034 713
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	102 999	121 924
Summa materiella anläggningstillgångar		30 720 309	29 156 637
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	126 000	126 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		126 000	126 000
Summa anläggningstillgångar		30 846 309	29 282 637
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 914	13 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	357 922	238 048
Summa kortfristiga fordringar		372 836	251 442
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 037 181	7 963 948
Summa kassa och bank		3 037 181	7 963 948
Summa omsättningstillgångar		3 410 017	8 215 390
Summa tillgångar		34 256 326	37 498 027

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 524 292	1 524 292
Fond för yttre underhåll		1 885 240	5 464 808
Summa bundet eget kapital		3 409 532	6 989 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 668 389	-1 587 882
Årets resultat		-3 657 101	1 676 703
Summa fritt eget kapital		11 288	88 821
Summa eget kapital		3 420 820	7 077 921
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 494 809	29 065 233
Summa långfristiga skulder		28 494 809	29 065 233
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	570 424	570 424
Leverantörsskulder		739 595	183 615
Skatteskulder		129 868	123 359
Övriga skulder	Not 17	21 967	23 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	878 844	453 948
Summa kortfristiga skulder		2 340 698	1 354 874
Summa eget kapital och skulder		34 256 326	37 498 027

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	20-40
Installationer	Linjär	10-15

Mark är inte föremål för avskrivningar. ✖

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 346 036	5 279 934
Hyror, bostäder	195 576	193 776
Hyror, garage	207 360	207 360
Hyror, p-platser	77 310	77 040
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-351	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 350	-7 843
Summa nettoomsättning	5 815 581	5 750 267

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
IT-avgifter	131 040	131 040
Övriga ersättningar	17 847	13 326
Fakturerade kostnader	1 140	1 730
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-3
Övriga rörelseintäkter	1 400	26 936
Summa övriga rörelseintäkter	151 416	173 029

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-5 540 568	-308 924
Reparationer	-295 717	-223 897
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-129 868	-126 083
Försäkringspremier	-70 485	-65 173
Kabel- och digital-TV	-173 427	-174 307
Återbäring från Riksbyggen	6 600	6 875
Obligatoriska besiktningar	-2 730	-6 000
Bevakningskostnader	-11 611	-7 434
Snö- och halkbekämpning	-236 971	-145 935
Drift och förbrukning, övrigt	0	-22 969
Förbrukningsinventarier	-19 975	-13 423
Vatten	-293 880	-264 502
Fastighetsel	-242 590	-233 661
Uppvärmning	-750 846	-749 358
Sophantering och återvinning	-123 415	-131 460
Förvaltningsarvode drift	-4 388	-15 759
Summa driftkostnader	-7 889 871	-2 482 009

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-523 255	-510 964
Lokalkostnader	-441	-431
IT-kostnader	-1 420	-295
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-2 592	-10 256
Kreditupplysningar	-3 512	-2 313
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 977	-12 003
Representation	-2 486	-1 709
Kontorsmateriel	-457	-459
Medlems- och föreningsavgifter	-6 720	-7 056
Bankkostnader	-1 910	-1 910
Övriga externa kostnader	-9 442	-6 052
Summa övriga externa kostnader	-584 837	-569 072

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-41 760	-68 050
Sammanträdesarvoden	-23 260	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 750	0
Sociala kostnader	-20 052	-19 535
Summa personalkostnader	-90 822	-87 585

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-435 691	-435 691
Avskrivningar tillkommande utgifter	-179 212	-174 634
Avskrivning Installationer	-18 925	-18 925
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-633 828	-629 250

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i intresseförening	12 096	12 096
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 096	12 096

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 600	20 691
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	367	213
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 967	20 904

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-454 803	-511 677
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-454 803	-511 677

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 207 920	30 207 920
Mark	8 200 000	8 200 000
Standardförbättringar	3 550 080	3 550 080
	41 958 000	41 958 000
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	2 197 500	
	2 197 500	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 155 500	41 958 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 746 002	-9 310 311
Standardförbättringar	-3 177 284	-3 002 651
	-12 923 287	-12 312 962
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-435 691	-435 691
Årets avskrivning standardförbättringar	-179 212	-174 634
	-614 903	-610 325
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 538 189	-12 923 287
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 617 311	29 034 713
Varav		
Byggnader	20 026 227	20 461 918
Standardförbättringar	2 391 084	372 796
Mark	8 200 000	8 200 000

Taxeringsvärden

Bostäder	72 400 000	66 800 000
Lokaler	1 420 000	1 245 000
Totalt taxeringsvärde	73 820 000	68 045 000
<i>varav byggnader</i>	<i>54 832 000</i>	<i>50 792 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 988 000</i>	<i>17 253 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	129 117	129 117
Installationer	1 406 230	1 406 230
	1 535 347	1 535 347
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 535 347	1 535 347

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-129 117	-129 117
Installationer	-1 284 306	-1 265 382
	-1 413 423	-1 394 499

Årets avskrivningar

Installationer	-18 925	-18 925
	-18 925	-18 925

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-129 117	-129 117
Installationer	-1 303 231	-1 284 306
	-1 432 348	-1 413 423

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	102 999	121 934
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Installationer	102 999	121 934
----------------	---------	---------

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Riksbyggens intresseförening	126 000	126 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	126 000	126 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 615	21 254
Förutbetalda driftkostnader	129 225	8 184
Förutbetalt förvaltningsarvode	132 274	130 814
Förutbetald elavgift	21 986	0
Förutbetald vattenavgift	0	23 730
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 646	30 138
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	14 175	14 175
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 753
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	357 922	238 048

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	34	7
Bankmedel	2 263 385	6 245 785
Transaktionskonto	773 762	1 718 156
Summa kassa och bank	3 037 181	7 963 948

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	29 065 233	29 635 657
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-570 424	-570 424
Långfristig skuld vid årets slut	28 494 809	29 065 233

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-09-30	4 452 993,00	0,00	69 200,00	4 383 793,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2023-04-30	7 683 139,00	0,00	163 016,00	7 520 123,00
SWEDBANK	1,85%	2026-09-11	9 922 435,00	0,00	153 400,00	9 769 035,00
SWEDBANK	0,94%	2027-08-25	7 577 090,00	0,00	184 808,00	7 392 282,00
Summa			29 635 657,00	0,00	570 424,00	29 065 233,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	21 967	21 967
Avräkning hyror och avgifter	0	1 560
Summa övriga skulder	21 967	23 527

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	46 368	47 597
Upplupna driftskostnader	57 938	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	179 656	19 375
Upplupna elkostnader	47 408	29 178
Upplupna värmekostnader	91 912	97 135
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 142	4 364
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 175
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	454 420	242 125
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	878 844	453 948

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	38 044 000	38 044 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 9/3-20

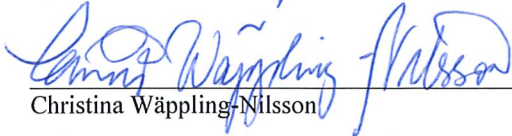
Ort och datum



Ulla-Britt Adolfsson



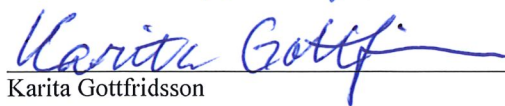
Karin Johansson



Christina Wäppling-Nilsson



Svante Johansson

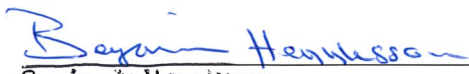


Karita Gottfridsson

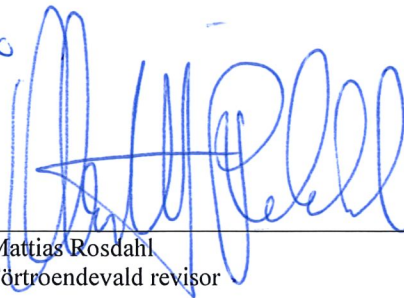


Johan Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2020



Benjamin Henrikszon
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Mattias Rosdahl
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Röbbäckshus nr 1, org. nr 716415-2238

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Röbbäckshus nr 1 för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Röbbäckshus nr 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlust 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

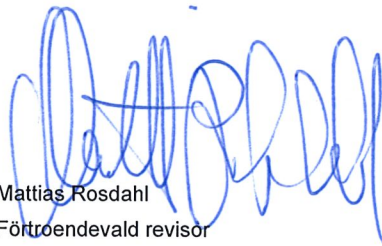
Umeå den

2/4 2020

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Mattias Rosdahl
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 bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Röbbäckshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Röbbäckshus nr 1 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

