

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Storspoven

Org nr: 794000-1824



DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdag den 25 November 2020 kl 19,00
Miniaulan/Tranan, Mariehemsvägen 7 M

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
 - 1. Motion angående farthinder
 - 2. Motion angående björkarna i lekplatsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Storspoven får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är i paritet med föregående år. Räntekostnaderna har också minskat, tack vare omsatta lån samt löpande amortering. I resultatet ingår avskrivningar med 925 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 922 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året förändrats från 341% till 266%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flyttfågeln 3 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 170 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 31 A-H & 33 A-H i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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.	Summa
21	27	70	26	26	170

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	83	62

Total bostadsarea 14 632 m²

Total lokalarea 1 270 m²

Årets taxeringsvärde 204 136 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 204 136 000 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 1 369 tkr och planerat underhåll för 701 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 33 082 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 308 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 370 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	102 067
Installationer	341 202
Huskropp utvändigt	89 771
Markytor	61 896

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Landström	Ordförande	2020
Gunborg Eriksson	Vice ordförande	2020
Bengt Andersson	Sekreterare	2021
Per Hugo Brändström	Ledamot	2020
Tom Bergström	Ledamot	2021
Christina Stoltz	Ledamot	2021
Rickard Abrahamsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Engström	Suppleant	2021
Arne Hedman	Suppleant	2020
Robert Lundin	Suppleant	2020
Rebecca Raneblad	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Skånberg	Förtroendevald revisor	2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Charlie Gregor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Charlie Gregor	2020
Mona Bäckman	2020
Karin Lidvall	2020
Gunnar Wänman	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har två av föreningens carportlängor skadats i samband med en brand. Vilket har lett till att föreningen behövt riva dessa och är vid räkenskapsårets slut inte färdiga med återuppbyggandet av dessa.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 215 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 216 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 3,5%.

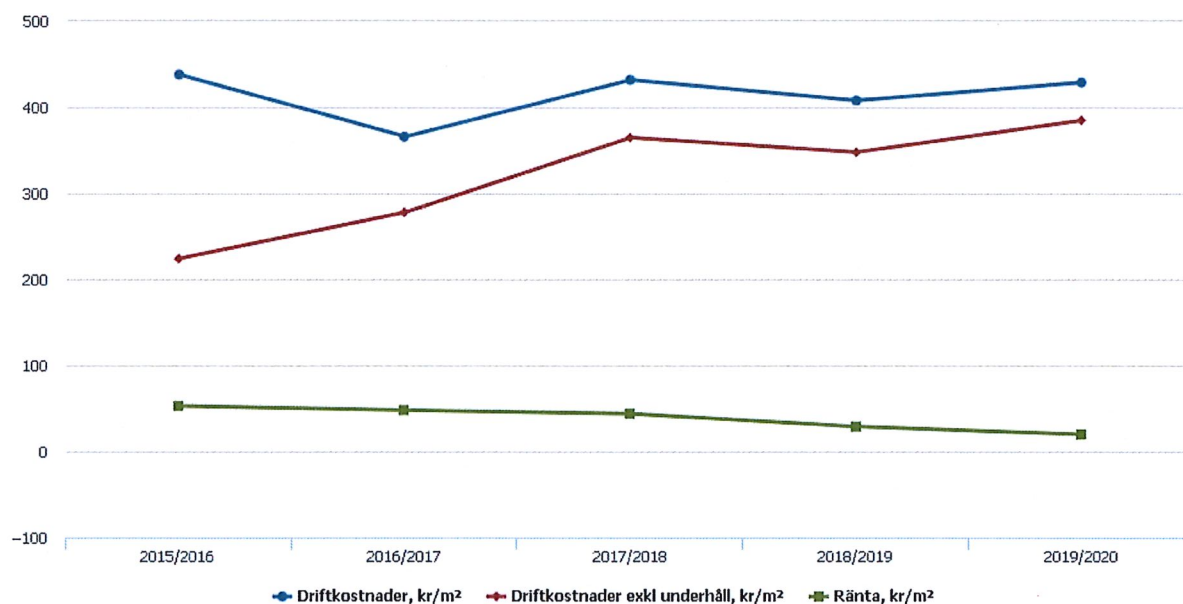
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 469 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.) Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	9 158	8 906	8 740	8 914	8 870
Resultat efter finansiella poster	997	1 002	288	1 536	-47
Soliditet %	26	24	22	17	18
Likviditet %	266	341	273	220	222
Driftkostnader, kr/m ²	429	408	432	366	438
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	385	348	365	278	224
Ränta, kr/m ²	20	29	44	48	53



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	725 914	9 814 550	-2 333 620	1 001 748
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 001 748	-1 001 748
Reservering underhållsfond		2 370 000	-2 370 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-700 593	700 593	
Årets resultat				996 779
Vid årets slut	725 914	11 483 957	-3 001 279	996 779

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 331 872
Årets resultat	996 779
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 370 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	700 593
Summa	-2 004 500

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 004 500**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 157 819	8 906 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 147 687	1 114 133
Summa rörelseintäkter		10 305 506	10 020 481
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 817 007	-6 489 979
Övriga externa kostnader	Not 5	-968 759	-1 016 218
Personalkostnader	Not 6	-112 511	-117 119
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-925 500	-956 136
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-187 903	0
Summa rörelsekostnader		-9 011 680	-8 579 452
Rörelseresultat		1 293 826	1 441 029
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 916	17 504
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-317 963	-456 785
Summa finansiella poster		-297 047	-439 281
Resultat efter finansiella poster		996 779	1 001 748
Årets resultat		996 779	1 001 748

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 244 419	29 281 825
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	544 665	620 661
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		2 136 493	0
Summa materiella anläggningstillgångar		30 925 577	29 902 486
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	34 000	34 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 000	34 000
Summa anläggningstillgångar		30 959 577	29 936 486
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		22 215	72 279
Övriga fordringar	Not 14	24 460	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	405 061	424 385
Summa kortfristiga fordringar		451 736	496 664
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	8 623 242	7 889 878
Summa kassa och bank		8 623 242	7 889 878
Summa omsättningstillgångar		9 074 978	8 386 542
Summa tillgångar		40 034 555	38 323 028

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	725 914	725 914	
Fond för yttre underhåll	11 483 957	9 814 550	
Summa bundet eget kapital	12 209 871	10 540 464	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 001 279	-2 333 620	
Årets resultat	996 779	1 001 748	
Summa fritt eget kapital	-2 004 500	-1 331 872	
Summa eget kapital	10 205 371	9 208 592	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	26 355 746	26 656 361
Summa långfristiga skulder		26 355 746	26 656 361
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	300 615	287 184
Leverantörsskulder		1 614 308	950 125
Skatteskulder		0	9 095
Övriga skulder	Not 18	318 569	327 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 239 947	884 294
Summa kortfristiga skulder		3 473 439	2 458 076
Summa eget kapital och skulder		40 034 555	38 323 028

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	54
Standardförbättringar	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	15-40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 867 240	6 602 499
Hyror, lokaler	17 400	17 383
Hyror, garage	319 680	315 780
Hyror, p-platser	159 090	160 411
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 681	-7 437
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-30 074	-32 952
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-50 146	-28 508
Bränsleavgifter, bostäder	1 445 832	1 445 448
Elavgifter	430 478	433 724
Summa nettoomsättning	9 157 819	8 906 348

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	193 800	193 800
Övriga lokalintäkter	1 100	0
IT-avgifter	241 250	239 250
Balkonginglasning	572 160	572 160
Övriga ersättningar	27 658	35 590
Fakturerade kostnader	13 665	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	5
Övriga rörelseintäkter	30 775	24 900
Försäkringsersättningar	67 293	46 447
Summa övriga rörelseintäkter	1 147 687	1 114 133

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-700 593	-954 252
Reparationer	-1 369 070	-734 406
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-264 290	-255 450
Försäkringspremier	-141 405	-128 328
Kabel- och digital-TV	-397 273	-339 347
Återbäring från Riksbyggen	0	21 800
Obligatoriska besiktningar	-86 004	-19 034
Bevakningskostnader	-17 335	-24 545
Snö- och halkbekämpning	-543 661	-418 999
Förbrukningsinventarier	-85 271	-32 732
Vatten	-470 706	-454 033
Fastighetsel	-667 805	-769 264
Uppvärmning	-1 435 203	-1 426 791
Sophantering och återvinning	-310 517	-275 358
Förvaltningsarvode drift	-327 874	-679 239
Summa driftkostnader	-6 817 007	-6 489 979

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	-295	-780
Förvaltningsarvode administration	-869 833	-854 292
IT-kostnader	-4 529	-4 896
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-9 147	-23 942
Kreditupplysningar	-2 200	-20 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 017	-35 023
Representation	-2 712	0
Kontorsmateriel	-7 917	-3 277
Telefon och porto	-10 348	-1 774
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 686	-1 195
Medlems- och föreningsavgifter	-13 600	-27 880
Konsultarvoden	-2 175	-7 313
Bankkostnader	-2 927	-2 270
Övriga externa kostnader	0	-13 400
Summa övriga externa kostnader	-968 759	-1 016 218

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-24 000	-24 000
Sammanträdesarvoden	-53 505	-60 465
Övriga ersättningar	-1 848	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-9 000
Sociala kostnader	-24 158	-23 654
Summa personalkostnader	-112 511	-117 119

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-401 663	-403 954
Avskrivning Markanläggningar	-62 943	-62 943
Avskrivningar tillkommande utgifter	-384 898	-413 243
Avskrivning Maskiner och inventarier	-30 879	-30 879
Avskrivning Installationer	-45 117	-45 117
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-925 500	-956 136

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-187 903	0
Summa övriga rörelsekostnader	-187 903	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 873	17 339
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 043	165
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 916	17 504

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-316 962	-455 743
Övriga räntekostnader	-1 001	-1 042
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-317 963	-456 785

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	21 813 497	21 813 497
Mark	5 400 000	5 400 000
Tillkommande utgifter	16 849 531	16 849 531
Markanläggning	2 387 316	2 387 316
	46 450 344	46 450 344
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-371 110	
	-371 110	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 079 234	46 450 344
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 499 455	-10 095 501
Tillkommande utgifter	-5 326 052	-4 912 809
Markanläggningar	-1 343 014	-1 280 071
	-17 168 521	-16 288 381
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-401 663	-403 954
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-384 898	-413 243
Årets avskrivning markanläggningar	-62 943	-62 943
	-849 504	-880 140
Årets utrangering ack avskrivningar	-183 207	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 834 818	-17 168 521
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 244 419	29 281 826
Varav		
Byggnader	10 724 477	11 314 043
Mark	5 400 000	5 400 000
Tillkommande utgifter	11 138 582	11 523 480
Markanläggningar	981 360	1 044 303
Taxeringsvärden		
Bostäder	202 000 000	202 000 000
Lokaler	2 136 000	2 136 000

Totalt taxeringsvärde	204 136 000	204 136 000
<i>varav byggnader</i>	<i>127 240 000</i>	<i>127 240 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>76 896 000</i>	<i>76 896 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	349 823	349 823
Installationer	2 602 882	2 602 882
	2 952 705	2 952 705
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 952 705	2 952 705
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-257 186	-226 307
Installationer	-2 074 857	-2 029 740
	-2 332 043	-2 256 047
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-30 879	-30 879
Installationer	-45 117	-45 117
	-75 996	-75 996
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-288 065	-257 186
Installationer	-2 119 974	-2 074 857
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 408 039	-2 332 043
Restvärde enligt plan vid årets slut	544 665	620 661
Varav		
Inventarier och verktyg	61 758	92 637
Installationer	482 907	528 024

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	34 000	34 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	34 000	34 000

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	4 460	0
Övriga kortfristiga fordringar	20 000	0
Summa övriga fordringar	24 460	0

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	9 272	9 052
Förutbetalda försäkringspremier	71 208	70 197
Förutbetalda driftkostnader	6 500	4 125
Förutbetalt förvaltningsarvode	218 778	202 427
Förutbetald vattenavgift	0	39 221
Förutbetald kabel-tv-avgift	99 303	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	99 363
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	405 061	424 385

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	6 671 179	5 652 525
Transaktionskonto	1 952 063	2 237 353
Summa kassa och bank	8 623 242	7 889 878

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	26 656 361	26 943 545
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 615	-287 184
Långfristig skuld vid årets slut	26 355 746	26 656 361

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,05%	2021-09-10	4 033 633,00	0,00	94 908,00	3 938 725,00
SWEDBANK	0,79%	2022-09-23	4 080 000,00	0,00	24 000,00	4 056 000,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-09-30	2 700 666,00	0,00	66 276,00	2 634 390,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2023-03-01	6 367 400,00	0,00	0,00	6 367 400,00
SWEDBANK	0,70%	2024-08-23	7 000 000,00	0,00	72 000,00	6 928 000,00
SWEDBANK	0,95%	2025-06-18	2 761 846,00	0,00	30 000,00	2 731 846,00
Summa			26 943 545,00	0,00	287 184,00	26 656 361,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 615 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 202 460 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 25 153 286 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	314 007	323 902
Skuld för moms	4 561	1 736
Avräkning hyror och avgifter	0	1 740
Summa övriga skulder	318 569	327 378

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	31 172	44 652
Upplupna driftskostnader	58 337	21 063
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	185 262	0
Upplupna elkostnader	41 483	46 442
Upplupna värmekostnader	48 734	48 999
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	874 958	723 138
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 239 947	884 294

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	29 129 700	29 129 700

Not Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	0	0
----------------------------	---	---

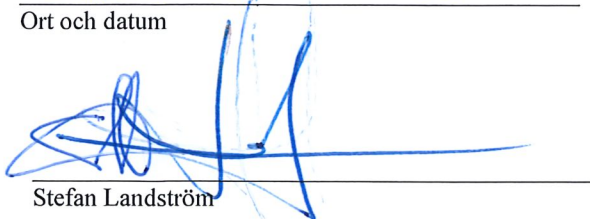
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Finns inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret att rapportera. ✓

Styrelsens underskrifter

Umeå 2020-10-23

Ort och datum



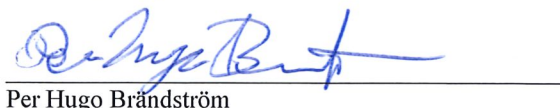
Stefan Landström



Gunborg Eriksson



Bengt Andersson



Per Hugo Brändström



Tom Bergström



Christina Stoltz



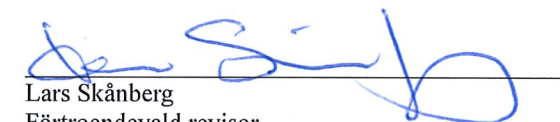
Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 november 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Lars Skånberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Storspoven, org. nr 794000-1824

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Storspoven för år 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed 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 Storspoven för år 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Umeå den 2 november 2020

KPMG AB

Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor

Lars Skånberg
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.

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 Storspoven

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Storspoven 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

