

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Grubbehus nr 1
Org nr: 794000-1741



DAGORDNING VID ORDINARIE ÅRSSTÄMMA

Onsdag 25 november kl. 19:00

Grisbackakyrkans kyrksal

- 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 stämмоordföranden ska 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.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Grubbehus nr 1 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-05-11. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-23.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år och beror främst på högre kostnader för reparationer samt snö-halkbekämpning. Beror framförallt på väderleken som har resulterat i mycket sandning och isrivning. Vilket är lika för de flesta föreningar i år, så inget avvikande. Samtidigt ser vi en något lägre underhållskostnad gentemot föregående räkenskapsår. Positivt resultat om cirka 1 072 tkr efter avskrivningar.

Styrelsen har reviderat befintligt avtal mot Riksbyggen vilket har förändrat priset på det fasta avtalet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 393 % till 437 %.

Soliditeten har ökat från 33 % till 37 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 799 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 871 tkr. Avskrivningarna 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 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.	Summa
27	63	30	12	132

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	2	25	93

Total tomtarea	19 468 m²
Total bostadsarea	7 596 m²
Total lokalarea	475 m²

Årets taxeringsvärde	105 390 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	105 390 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,82 % 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 250 tkr och planerat underhåll för 326 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast år 2020 och visar på ett underhållsbehov på 54 819 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 575 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 575 tkr.

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.

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
Cykelförråd	2018	Ny installation
Fasad	2018-2019	Renovering
Markytor	2018-2019	Asfalt
Cykelförråd	2018-2019	Ny installation
Individuell elmätning	2019	Ny installation

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	85 531
Installationer	50 347
Markytor	149 746
Garage och p-platser	40 378

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Svensson	Ordförande	2021
Karin Nygren	Sekreterare	2021
Sebastian Söderholm	Vice ordförande	2020
Rakel Bäckström	Ledamot	2020
Magnus Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carin Ersholt	Suppleant	2021
Mattias Andersson	Suppleant	2020
Markus Palm	Suppleant	2020
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åke Väster	Förtroendevald revisor	2020
KPMG AB	Godkänd Revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Adam Blomdahl	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunne-Gerd Holmlund	2020
Sofia Mattsson	2020
Arja Roth	2020
Sally Lindmark	2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 2 %.

På grund av implementering av individuell elmätning så sänktes årsavgiften med 4,9 % från och med 2020-01-01. I paritet med kostnad för el som tidigare var inräknad i årsavgiften.

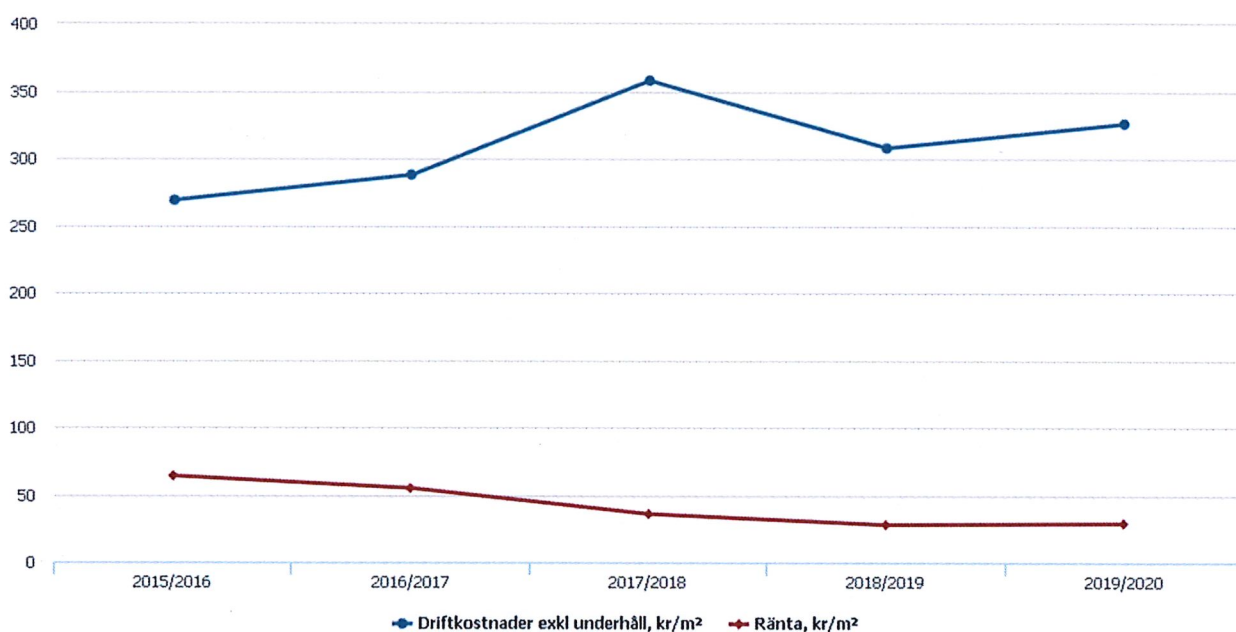
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 613 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Årets resultat	1 072	1 132	1 282	889	1 333
Resultat exklusive avskrivningar	1 871	1 912	2 053	1 541	1 999
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	225	163	163	169	158
Soliditet %	37	33	30	26	23
Likviditet %	437	393	327	352	353
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	326	308	358	288	269
Ränta, kr/m ²	29	28	36	55	64
Lån, kr/m ²	2 316	2 426	2 534	2 742	2 749



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	372 960	7 578 961	1 161 350	1 132 081
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		241 000	-241 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 132 081	-1 132 081
Reservering underhållsfond		1 575 000	-1 575 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-326 251	326 251	
Årets resultat				1 072 316
Vid årets slut	372 960	9 068 710	803 682	1 072 316

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 052 431
Årets resultat	1 072 316
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 575 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	326 251
Summa	1 875 998

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 875 998**

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	5 923 167	5 833 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	362 213	359 886
Summa rörelseintäkter		6 285 380	6 192 913
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 958 113	-3 077 645
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 153 191	-930 125
Personalkostnader	Not 6	-85 974	-72 143
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-798 635	-779 793
Summa rörelsekostnader		-4 995 913	-4 859 706
Rörelseresultat		1 289 467	1 333 207
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	19 008
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 544	9 886
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 694	-230 020
Summa finansiella poster		-217 150	-201 126
Resultat efter finansiella poster		1 072 316	1 132 081
Årets resultat		1 072 316	1 132 081

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	21 061 814	21 752 138
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 805 443	1 458 847
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	441 595
Summa materiella anläggningstillgångar		22 867 257	23 652 581
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseförening	Not 11	198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		23 065 257	23 850 581
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-5 120	3 120
Övriga fordringar		259	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	469 395	44 494
Summa kortfristiga fordringar		464 534	47 614
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	7 402 584	6 786 507
Summa kassa och bank		7 402 584	6 786 507
Summa omsättningstillgångar		7 867 118	6 834 121
Summa tillgångar		30 932 375	30 684 702

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		372 960	372 960
Fond för yttre underhåll		9 068 710	7 578 961
Summa bundet eget kapital		9 441 670	7 951 921
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		803 682	1 161 350
Årets resultat		1 072 316	1 132 081
Summa fritt eget kapital		1 875 998	2 293 431
Summa eget kapital		11 317 668	10 245 352
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 814 437	18 699 546
Summa långfristiga skulder		17 814 437	18 699 546
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	881 170	877 231
Leverantörsskulder		325 916	327 255
Skatteskulder		0	10 341
Övriga skulder		537	3 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	592 647	521 497
Summa kortfristiga skulder		1 800 270	1 739 804
Summa eget kapital och skulder		30 932 375	30 684 702

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.

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	4 653 996	4 677 372
Hyrer, lokaler	108 000	99 828
Hyrer, garage	99 316	99 888
Hyrer, p-platser	193 386	194 400
Hyrer, övriga	400	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 700	-3 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-850	-3 629
Rabatter	-13 500	0
Bränsleavgifter, bostäder	767 332	767 332
Elavgifter	119 787	936
Summa nettoomsättning	5 923 167	5 833 027

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga avgifter	188	0
Balkonginglasning	327 600	327 600
Övriga ersättningar	25 414	26 533
Fakturerade kostnader	540	2 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-7
Övriga rörelseintäkter	8 480	3 600
Summa övriga rörelseintäkter	362 213	359 886

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-326 251	-595 659
Reparationer	-250 283	-216 919
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-200 188	-193 324
Försäkringspremier	-89 522	-80 501
Kabel- och digital-TV	-173 745	-231 660
Återbäring från Riksbyggen	0	16 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 266	0
Serviceavtal	-10 503	0
Obligatoriska besiktningar	-76 780	-4 063
Bevakningskostnader	-10 415	-14 522
Snö- och halkbekämpning	-164 749	-132 226
Drift och förbrukning, övrigt	-6 490	0
Förbrukningsinventarier	-96 688	-19 940
Fordons- och maskinkostnader	-589	0
Vatten	-323 081	-300 202
Fastighetsel	-365 500	-453 365
Uppvärmning	-665 158	-661 968
Sophantering och återvinning	-176 511	-170 421
Förvaltningsarvode drift	-12 393	-19 175
Summa driftkostnader	-2 958 113	-3 077 645

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-947 500	-815 196
IT-kostnader	0	-7 112
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-29 016	-9 203
Kreditupplysningar	-1 875	-8 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 073	-14 396
Representation	-619	-1 009
Kontorsmateriel	-5 957	0
Telefon och porto	-18 111	-14 513
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-897	-250
Medlems- och föreningsavgifter	-10 032	-11 088
Bankkostnader	-1 955	-1 870
Övriga externa kostnader	-90 031	-28 563
Summa övriga externa kostnader	-1 153 191	-930 125

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-21 250	-21 250
Sammanträdesarvoden	-38 654	-27 990
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-6 000
Sociala kostnader	-20 070	-16 903
Summa personalkostnader	-85 974	-72 143

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-637 923	-637 923
Avskrivning Markanläggningar	-52 401	-50 618
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 044	-4 044
Avskrivning Installationer	-104 267	-87 208
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-798 635	-779 793

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 449	9 758
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	95	128
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	20 544	9 886

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	32 002 478	32 002 478
Mark	7 024 934	7 024 934
Standardförbättringar	1 287 197	1 287 197
Markanläggning	786 019	625 550
Markinventarier	40 956	40 956
	41 141 584	40 981 115
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	160 469
	0	160 469
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 141 584	41 141 584
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 968 972	-17 331 049
Markanläggningar	-50 618	0
Markinventarier	-40 956	-40 956
Standardförbättringar	-1 287 197	-1 287 197
	-19 347 743	-18 659 202
Markanläggningar omklassificering	-41 704	
	-19 389 447	
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-637 923	-637 923
Årets avskrivning markanläggningar	-52 401	-50 618
	-690 324	-688 541
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 079 771	-19 347 743
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 061 814	21 752 138
Varav		
Byggnader	13 395 584	14 033 507
Mark	7 024 934	7 024 934
Markanläggningar	641 296	693 697
Taxeringsvärden		
Bostäder	104 000 000	104 000 000
Lokaler	1 390 000	1 390 000
Totalt taxeringsvärde	105 390 000	105 390 000
<i>varav byggnader</i>	<i>66 156 000</i>	<i>66 156 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 234 000</i>	<i>39 234 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	110 181	110 181
Installationer	2 030 099	2 030 099
	2 140 280	2 140 280
Årets anskaffningar		
Installationer	454 906	
	454 906	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 595 186	2 140 280
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-106 137	-102 093
Installationer	-575 296	-488 088
	-681 433	-590 181
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 044	-4 044
Installationer	-104 267	-87 208
	-108 311	-91 252
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-110 181	-106 137
Installationer	-679 563	-575 296
	-789 744	-681 433
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-789 744	-681 433
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 805 443	1 458 847
Varav		
Inventarier och verktyg	0	4 044
Installationer	1 805 443	1 454 803

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening	198 000	198 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	198 000	198 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	45 029	44 494
Förutbetalt förvaltningsarvode	236 875	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 175	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	25 740	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 577	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	469 395	44 494

Not 13 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel (SBAB)	6 670 786	6 050 337
Transaktionskonto (Swedbank)	731 798	736 170
Summa kassa och bank	7 402 584	6 786 507

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	18 695 607	19 576 777
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-881 170	-877 231
Långfristig skuld vid årets slut	17 814 437	18 699 546

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,02%	2020-04-30	2 532 502,00	-2 232 502,00	300 000,00	0,00
NORDEA	1,02%	2020-05-20	1 923 333,00	-1 822 083,00	101 250,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2021-09-01	3 026 597,00	0,00	250 000,00	2 776 597,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2022-07-30	4 740 000,00	0,00	120 000,00	4 620 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2023-06-30	2 341 908,00	0,00	59 668,00	2 282 240,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2024-03-01	5 012 437,00	0,00	50 252,00	4 962 185,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-03-01	0,00	1 822 083,00	0,00	1 822 083,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2025-03-30	0,00	2 232 502,00	0,00	2 232 502,00
Summa			19 576 777,00	0,00	881 170,00	18 695 607,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 881 170 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	11 996	13 729
Upplupna driftskostnader	3 731	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	39 560	18 014
Upplupna elkostnader	20 899	24 436
Upplupna värmekostnader	22 030	22 397
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 138	18 901
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 234	1 244
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	459 059	422 775
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	592 647	521 497

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	29 176 700	29 176 700

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 2020-10-06

Ort och datum

Lena Svensson

Lena Svensson

Rakel Bäckström

Rakel Bäckström

Sebastian Söderholm

Sebastian Söderholm

Karin Nygren

Karin Nygren

Magnus Olsson

Magnus Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 oktober 2020

Andreas Vretblom

Andreas Vretblom
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Åke Väster

Åke Väster
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Grubbehus nr 1, org. nr 7940000-1741

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Grubbehus nr 1 för räkenskapsåret 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 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 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 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 misstag. 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 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 årsredovisningsla- gen 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 räkenskapsår 2019-07-01 – 2020-06-30 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 15 oktober 2020

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.

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.

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.

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 skuldtynad 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 planerade 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 Grubbehus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Grubbehus 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

