
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Skogsglantan
Org nr: 716415-3533



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden. Fullständiga motioner och svar finns bifogade kallelsen.
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skogsglantan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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 1987-04-06. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror på högre driftkostnader. Att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beror främst på högre kostnad för underhåll.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsättning av lån till lägre ränta samt att föreningen amorterar på lånen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån (enligt RevU-18). Se not 1 och 17.

I resultatet ingår avskrivningar med 741 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 25 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten karet 7 på Östra Ersboda i Umeå kommun. På fastigheten finns 16 byggnader med 80 lägenheter, 24 radhus samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1991-1992. Fastighetens adress är Hinkgårnd 2-114 (jämna nummer) och Ersbodavägen 109-199 (udda nummer) i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	31
3 rum och kök	34
4 rum och kök	15
5 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	82	Med el
Antal garage	40	Med el
Antal p-platser	8	Husvagnsplatser
Antal lokaler	1	Förråd

Total tomtarea 30 746 m²

Bostäder bostadsrätt 9 048 m²

Total bostadsarea 9 048 m²

Lokaler bostadsrätt 507 m²

Total lokalarea 507 m²

Årets taxeringsvärde 83 826 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 83 826 000 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 117 tkr och planerat underhåll för 3 687 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.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 066 tkr.⁹⁶⁶

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	54 113
Installationer- Byte undercentral, ytterbelysning, byte golvbrunnar, OVK åtgärder	521 458
Huskropp utvändigt- Renov fasader/byte gavlar	2 890 065
Markytor	7 448
Övrigt	213 786

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renov fasader/byte gavlar	2010-2013
Målning fasader	2012-2013
Takrenovering garage	2015
Brunnsbyten,statuskontroll badrum	2016
Renovering kvartersgård	2017
Ventilationskontroll och åtgärder	2018
Fasadrenovering	2020 ²⁰

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linda Katarina Westerlind	Ordförande	2022
Desirée Granström Lind	Sekreterare	2021
Johannes Lundberg	Vice ordförande	2022
Hans Lindgren	Ledamot	2022
Thomas Elfgren	Ledamot	2021
Mikael Strålberg	Ledamot	2021
Fredrik Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Freddy Lidén	Suppleant	2021
Sara Boström	Suppleant	2022
Ann Ciciolla	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2021
Eva-Lena Wallace	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Veronica Strömberg	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Charlotte Lidén	2021
Mikael Larsson	2021
Ludvig Jansson	2021

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 153 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 151 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 0,5 %.

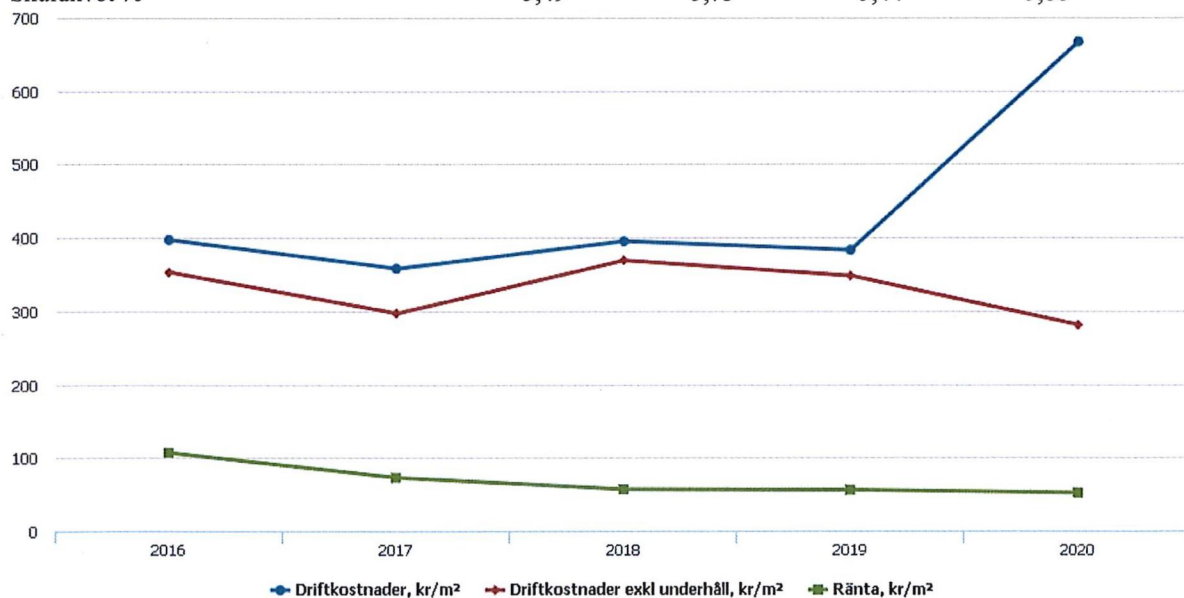
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 703 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 535	7 499	7 498	7 487	7 483
Resultat efter finansiella poster	-716	1 926	2 410	2 142	1 632
Resultat exklusive avskrivningar	25	2 667	3 151	2 883	2 373
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 041	666	936	668	158
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	216	209	232	245	232
Balansomslutning	62 380	64 307	63 061	62 025	60 469
Soliditet %	30	30	28	24	22
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	633	628	694	465	408
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår (Se not 1 & 17)	60	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	703	700	700	700	700
Bränsletillägg, kr/m ²	85	85	85	90	90
Driftkostnader, kr/m ²	667	383	395	358	397
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	281	348	369	297	353
Ränta, kr/m ²	52	56	57	73	107
Underhållsfond, kr/m ²	1 246	1 394	1 178	940	770
Lån, kr/m ²	4 432	4 537	4 641	4 725	4 809
Skuldkvot %	5,49	5,73	5,44	5,88	5,85



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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 096 001	0	0	13 323 197	-847 786	1 925 986
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 925 986	-1 925 986
Reservering underhållsfond				2 066 000	-2 066 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 686 871	3 686 871	
Årets resultat						-715 818
Vid årets slut	5 096 001	0	0	11 902 326	2 499 071	-715 818


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	878 200
Årets resultat	-715 818
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 066 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 686 871
Summa	1 783 253

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-500 000
Att balansera i ny räkning i kr	1 283 253

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 535 434	7 498 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180 053	69 647
Summa rörelseintäkter		7 715 487	7 568 260
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 370 811	-3 656 840
Övriga externa kostnader	Not 5	-676 331	-665 684
Personalkostnader	Not 6	-184 889	-164 160
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-740 986	-740 986
Summa rörelsekostnader		-7 973 016	-5 227 669
Rörelseresultat		-257 529	2 340 591
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	75 264
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	39 531	40 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-497 821	-530 842
Summa finansiella poster		-458 290	-414 605
Resultat efter finansiella poster		-715 818	1 925 986
Årets resultat		-715 818	1 925 986

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	47 321 650	48 062 636
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 321 650	48 062 636
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	785 000	785 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		785 000	785 000
Summa anläggningstillgångar		48 106 650	48 847 636
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	113	15 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	310 725	338 386
Summa kortfristiga fordringar		310 838	354 250
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	13 962 514	15 105 256
Summa kassa och bank		13 962 514	15 105 256
Summa omsättningstillgångar		14 273 352	15 459 507
Summa tillgångar		62 380 002	64 307 143

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 096 001	5 096 001	
Fond för yttre underhåll	11 902 326	13 323 197	
Summa bundet eget kapital	16 998 327	18 419 198	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 499 071	-847 786	
Årets resultat	-715 818	1 925 986	
Summa fritt eget kapital	1 783 253	1 078 200	
Summa eget kapital	18 781 580	19 497 398	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	19 698 144	42 346 794
Summa långfristiga skulder		19 698 144	42 346 794
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 648 650	1 000 000
Leverantörsskulder	Not 18	123 177	173 245
Skatteskulder	Not 19	287 994	283 594
Övriga skulder	Not 20	26 093	32 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	814 364	973 913
Summa kortfristiga skulder		23 900 278	2 462 951
Summa eget kapital och skulder		62 380 002	64 307 143

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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	90

Mark är inte föremål för avskrivningar. ✕

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 361 812	6 330 420
Hyror, lokaler	8 568	8 432
Hyror, garage	180 000	180 375
Hyror, p-platser	181 800	182 150
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-112	-375
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 086	-10 841
Bränsleavgifter, bostäder	813 252	813 252
Elavgifter	-4 800	-4 800
Summa nettoomsättning	7 535 434	7 498 613

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	30 304	29 354
Fakturerade kostnader	2 700	1 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	4
Övriga rörelseintäkter	19 250	19 160
Försäkringsersättningar	127 802	19 329
Summa övriga rörelseintäkter	180 053	69 647

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-3 686 871	-334 712
Reparationer	-116 504	-488 134
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-288 400	-284 240
Försäkringspremier	-94 383	-92 850
Kabel- och digital-TV	-374 187	-365 972
Återbäring från Riksbyggen	0	9 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 199	-7 896
Obligatoriska besiktningar	-59 213	-4 125
Bevakningskostnader	-7 356	-25 337
Snö- och halkbekämpning	-135 281	-230 293
Drift och förbrukning, övrigt	-5 625	0
Förbrukningsinventarier	-41 600	-39 670
Vatten	-376 913	-331 122
Fastighetsel	-144 211	-179 236
Uppvärmning	-843 232	-867 728
Sophantering och återvinning	-165 182	-161 365
Förvaltningsarvode drift	-10 655	-253 659
Summa driftskostnader	-6 370 811	-3 656 840

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-603 284	-596 517
IT-kostnader	-1 391	-501
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-5 261	-7 273
Kreditupplysningar	-4 515	-6 510
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 594	-17 442
Representation	-2 219	-6 469
Kontorsmateriel	-4 772	-4 138
Medlems- och föreningsavgifter	-8 320	-8 320
Konsultarvoden	-648	-638
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-9 152	-700
Summa övriga externa kostnader	-676 331	-665 684

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-40 003
Sammanträdesarvoden	-84 967	-74 816
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 750	-14 900
Övriga kostnadsersättningar	-31	-372
Sociala kostnader	-37 141	-34 069
Summa personalkostnader	-184 889	-164 160

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-740 986	-740 986
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-740 986	-740 986

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	75 264
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	75 264

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	38 966	40 548
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	565	425
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 531	40 973

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-497 821	-530 842
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-497 821	-530 842

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	86 016 083	86 016 083
Mark	2 860 000	2 860 000
	88 876 083	88 876 083
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 876 083	88 876 083

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-40 813 447	-40 072 462
	-40 813 447	-40 072 462

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-740 986	-740 986
	-740 986	-740 986

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-41 554 433	-40 813 448
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	44 461 650	45 202 636
Mark	2 860 000	2 860 000

Taxeringsvärden

Bostäder	61 000 000	61 000 000
Lokaler	1 154 000	1 154 000
Småhus	21 672 000	21 672 000

Totalt taxeringsvärde

	83 826 000	83 826 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 342 000</i>	<i>64 342 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 484 000</i>	<i>19 484 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	358 062	358 062
Installationer	1 002 224	1 002 224
	1 360 286	1 360 286
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 360 286	1 360 286
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-358 062	-358 062
Installationer	-1 002 224	-1 002 224
	-1 360 286	-1 360 286
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-358 062	-358 062
Installationer	-1 002 224	-1 002 224
	-1 360 286	-1 360 286
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	785 000	785 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	785 000	785 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	113	15 864
Osäkra hyres- och kundfordringar	192 215	192 215
Nedskrivning av kundfordringar	-192 215	-192 215
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	113	15 864

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	109 879	94 262
Förutbetalt förvaltningsarvode	145 283	150 821
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 263	93 303
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 300	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	310 725	338 386

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	14 523	6 310
Bankmedel	12 862 663	13 823 691
Transaktionskonto	1 085 328	1 275 255
Summa kassa och bank	13 962 514	15 105 256

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	42 346 794	43 346 794
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 648 650	0
Långfristig skuld vid årets slut	19 698 144	42 346 794

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2021-10-30	21 648 650,00	0,00	0,00	21 648 650,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2022-09-30	8 911 000,00	0,00	1 000 000,00	7 911 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-03-30	12 787 144,00	0,00	0,00	12 787 144,00
Summa			43 346 794,00	0,00	1 000 000,00	42 346 794,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 000 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 698 144 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas därför som en kortfristig skuld (enligt Rev-18) under Not 17. Tidigare år har samtliga lån redovisats som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under kommande räkenskapsår. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Då lånet redovisas som kortfristig skuld påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet. Vi har därför valt att även redovisa ett alternativt nyckeltal för likviditet, exklusive det kortfristiga lånet, i förvaltningsberättelsen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	608 336	173 245
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-485 159	0
Summa leverantörsskulder	123 177	173 245

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	287 994	283 594
Summa skatteskulder	287 994	283 594

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	26 093	26 093
Clearing	0	6 105
Summa övriga skulder	26 093	32 198

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	60 902	64 951
Upplupna driftskostnader	23 125	21 375
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 385	208 027
Upplupna elkostnader	14 765	18 724
Upplupna värmekostnader	104 777	107 992
Upplupna kostnader för renhållning	2 440	2 440
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 463
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	601 969	547 941
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	814 364	973 913

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	82 713 000	82 713 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

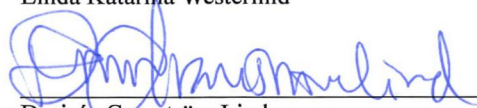
Umeå 29/4 -21
Ort och datum



Linda Katarina Westerlind



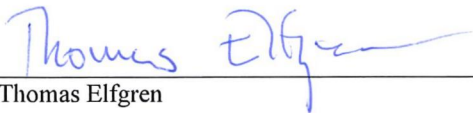
Johannes Lundberg



Desirée Granström Lind



Mikael Strålberg



Thomas Elfgrén



Hans Lindgren



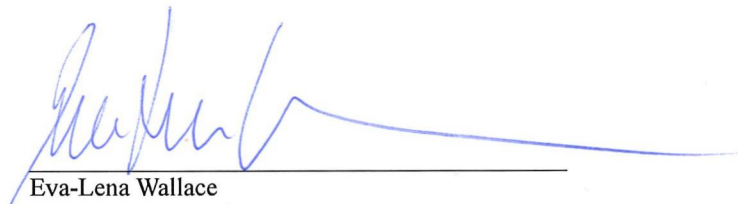
Fredrik Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 maj -2021

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Eva-Lena Wallace
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skogsglantan, org. nr 716415-3533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Skogsglantan för år 2020.

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 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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. 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 revisionssed 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 Skogsgläntan för år 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 3 maj - 2021

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Eva-Lena Wallace
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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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 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 Skogsglántan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Skogsglántan 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

