

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Tegshus nr 1
Org nr: 794000-1758



Styrelsen har ordet ...

Årets verksamhetsår avslutades 30 juni 2020. Slutdelen har varit starkt påverkad av pågående Corona pandemi. Styrelsen har haft kontakter mellan varandra i stort sett digitalt utan fysiska möten och tagit beslut rörande föreningen den vägen.

Balkongprojektet

Har varit en lång utdragen process med många diskussioner via Riksbyggen med Byggnadsnämnden om bygglovet. Vi väntar fortfarande på skriftligt laga kraft besked när detta skrivs.

Vi har haft informationsmöten och extrastämma i form av poströstning pga rådande Corona pandemi. Extrastämman röstade JA till styrelsens förslag om utbyggda och inglasade balkonger med 93,6 % dvs mer än de 2/3 majoritet som krävs enligt stadgarna.

Styrelsen har därefter inlett en process för att ta kontakt med de som röstat NEJ eller inte har röstat för att ta reda på vilka som godtar extrastämmans beslut och vilka som bestrider beslutet och vill vara föreningens motpart i Hyresnämnden. Därefter tar hyresnämnden det slutgiltiga beslutet om balkongprojektets fortsättning.

Matavfallssortering

Har införts under året och det ser ut att fungera relativt bra.

Bredbandsavtal

Vi har förlängt vårt bredbandsavtal med A3 i 36 månader.

Trafikskyltar & farthinder

Vi har med hjälp av Umevakt ordnat och satt upp godkända vägtrafikskyltar. Det behövs för att kunna bötfälla felparkerare, vid behov. Vi har även reserverat ett antal MC-platser. Trafikhinder finns sen en tid längs p-platserna efter Riksvägen för att få ned den höga farten som tidvis har förekommit. Under vintern kommer dessa att tas bort för att återmonteras till våren.

Underhåll under året

Har varit av mindre omfattning, trädgård, målning, utbyte av tvätt utrustning mm.

Mitt Riksbyggen

Vi påminner om att info rörande föreningen och dig som medlem och din lägenhet finns digitalt vid kundportal Mitt Riksbyggen <https://mitt.riksbyggen.se>

Vi avslutar med att hälsa alla nya medlemmar välkomna till föreningen och tackar alla som varit engagerade i föreningens arbete.

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- 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, revisorer och valberedning.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
.....
- 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.
.....
- t) Stämmans avslutande.
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tegshus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret
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

Årets resultat är något bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade räntekostnader och minskade elkostnader. Att räntekostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beror på förmånligare ränta och årlig amortering av lånen.

Snöröjning och sandning har en märkbart högre kostnad i år och beror framförallt på väderleken som har resulterat i mycket sandning och isrivning. Vilket är lika för de flesta föreningar i år, så inget avvikande.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 275% till 354%.

I resultatet ingår avskrivningar med 916 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 003 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lodjuret 9 i Umeå kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 193 lägenheter och 9 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955/57. fastighetens adress är Bryggargatan, Riksvägen och Tegsvägen i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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
28	118	38	9	193

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
9	41	130

Total tomtarea	26 070 m²
Total bostadsarea	10 945 m²
Total lokalarea	1 722 m²

Årets taxeringsvärde	149 977 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	149 977 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,31 % 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 252 tkr och planerat underhåll för 165 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.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 69 707 tkr för de närmaste 30 åren. Den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen är 591 tkr alternativt 2 114 tkr per år för 10 respektive 30 års sikt. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 000 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört större underhåll

Beskrivning	År
Fasadbyte & tilläggsisolering	1985
Takbyte	1995
Stambyte, ny el, renovering badrum	1995-1996
Markprojekt, dränering, kulvertbyten, utemiljö, skärmtak, Bilar & cyklar, soprum, yttre el m.m.	2007-2010
Trapphusrenovering & nya lägenhetsdörrar	2010
Låssystem	2011
Relining av avloppsstammar i källare samt garage	2011-2013
Bastu, motions- och övernattningsrum	2012
Renovering Källare	2013
Utemiljö	2012-2013
Fönsterbyte	2015
Värmeinstallationer	2016

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	32 010
Huskropp utvändigt	37 000
Markytor	81 384
Garage och p-platser	14 375

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Karlsson	Ordförande	2020
Lisbeth Holmberg	Sekreterare	2020
Allan Jonsson	Vice ordförande	2021
Daniel Grönlund	Ledamot	2021
Viktoria Nätterlund	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Karlsson	Suppleant	2020
Birgitta Lindberg	Suppleant	2021
Ian Ward	Suppleant	2021
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Sundkvist	Förtroendevald revisor	2020
KPMG AB	Godkänd Revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jens Lundgren		2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Wallmark		2020
Lennart Sundkvist		2020

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 251 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 245 personer.

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

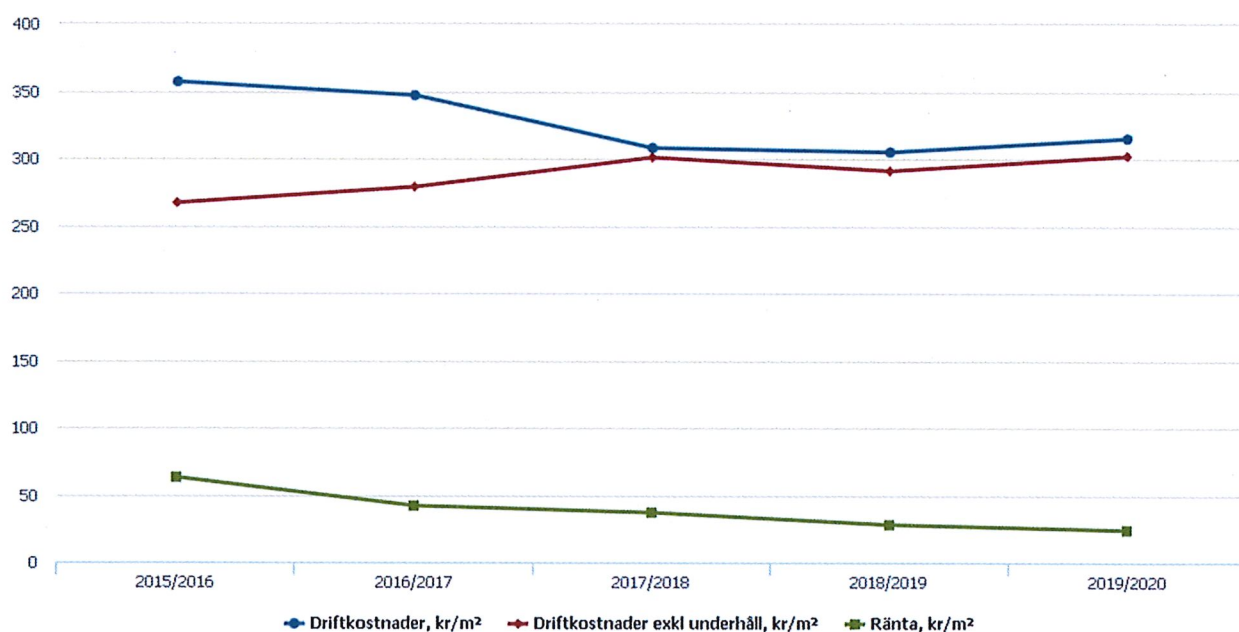
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 718 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	8 403	8 244	8 241	8 239	8 240
Resultat efter finansiella poster	2 090	2 051	1 904	1 439	613
Soliditet %	18	19	13	8	4
Likviditet %	354	275	224	166	126
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	718	705	705	705	705
Driftkostnader, kr/m ²	315	305	308	347	357
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	302	291	301	279	267
Ränta, kr/m ²	24	28	37	42	63
Underhållsfond, kr/m ²	356	356	235	124	40
Lån, kr/m ²	2 055	2 110	2 183	2 257	2 328



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	342 164	4 504 696	-182 528	2 050 993
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		290 000	-290 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 050 993	-2 050 993
Reservering underhållsfond		1 710 000	-1 710 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-164 768	164 768	
Årets resultat				2 087 223
Vid årets slut	342 164	6 339 928	33 233	2 087 223

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 578 464
Årets resultat	2 087 223
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 710 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	164 768
Summa	2 120 455

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 120 455**

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	8 402 998	8 244 226
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 690	65 158
Summa rörelseintäkter		8 452 689	8 309 384
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 987 522	-3 864 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 069 557	-1 023 249
Personalkostnader	Not 6	-123 872	-117 562
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-916 139	-916 259
Summa rörelsekostnader		-6 097 091	-5 921 730
Rörelseresultat		2 355 598	2 387 654
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 060	9 740
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 434	-351 202
Summa finansiella poster		-268 375	-336 662
Resultat efter finansiella poster		2 087 223	2 050 993
Årets resultat		2 087 223	2 050 993

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	25 185 830	26 101 969
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	94 125	94 125
Summa materiella anläggningstillgångar		25 279 955	26 196 094
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		25 329 955	26 246 094
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 170	4 146
Övriga fordringar	Not 12	35 736	17 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	427 896	355 816
Summa kortfristiga fordringar		467 802	377 406
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	11 787 884	9 513 391
Summa kassa och bank		11 787 884	9 513 391
Summa omsättningstillgångar		12 255 687	9 890 797
Summa tillgångar		37 585 642	36 136 891

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		342 164	342 164
Fond för yttre underhåll		6 339 928	4 504 696
Summa bundet eget kapital		6 682 092	4 846 860
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		33 232	-182 528
Årets resultat		2 087 223	2 050 993
Summa fritt eget kapital		2 120 455	1 868 464
Summa eget kapital		8 802 547	6 715 324
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 317 310	25 818 794
Summa långfristiga skulder		25 317 310	25 818 794
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	707 884	914 284
Leverantörsskulder		508 324	492 582
Övriga skulder	Not 16	1 380 392	1 321 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	869 185	874 686
Summa kortfristiga skulder		3 465 785	3 602 773
Summa eget kapital och skulder		37 585 642	36 136 891

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
Installationer	Linjär	15
Standardförbättringar & markanläggning.	Linjär	10-50
	Linjär	

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	7 863 432	7 709 268
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-156 192	-152 892
Hyror, lokaler	277 902	271 854
Hyror, garage	153 420	150 528
Hyror, p-platser	272 041	266 160
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 399	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 762	-3 248
Elavgifter	2 556	2 556
Summa nettoomsättning	8 402 998	8 244 226

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
IT-avgifter	3 600	3 600
Övriga ersättningar	40 581	41 777
Fakturerade kostnader	1 980	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-1
Övriga rörelseintäkter	3 540	5 942
Försäkringsersättningar	0	12 400
Summa övriga rörelseintäkter	49 690	65 158

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-164 768	-175 749
Reparationer	-252 225	-160 032
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-295 377	-281 791
Försäkringspremier	-119 766	-107 198
Kabel- och digital-TV & bredband	-304 614	-302 776
Återbäring från Riksbyggen	0	17 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 690	-18 777
Sotning	-8 373	0
Obligatoriska besiktningar	-2 106	-4 063
Bevakningskostnader	-24 717	-28 356
Snö- och halkbekämpning	-227 602	-131 059
Förbrukningsinventarier	-11 677	-27 861
Vatten	-441 728	-418 983
Fastighetsel	-566 449	-678 301
Uppvärmning	-1 021 296	-1 029 826
Sophantering och återvinning	-267 968	-299 629
Förvaltningsarvode drift	-267 164	-217 660
Summa driftkostnader	-3 987 522	-3 864 661

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-940 803	-920 214
IT-kostnader	-837	-295
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-23 543	-9 222
Kreditupplysningar	-1 800	-4 980
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 770	-42 787
Kontorsmateriel	-7 286	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlems- och föreningsavgifter	-23 160	-16 212
Bankkostnader	-2 815	-2 470
Övriga externa kostnader	-7 108	-7 694
Summa övriga externa kostnader	-1 069 557	-1 023 249

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-22 000	-22 000
Sammanträdesarvoden	-41 986	-38 142
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-32 400	-30 900
Sociala kostnader	-27 486	-26 520
Summa personalkostnader	-123 872	-117 562

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-784 387	-784 506
Avskrivning Markinventarier	-20 255	-20 255
Avskrivningar tillkommande utgifter	-111 498	-111 498
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-916 139	-916 259

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos Riksbyggens intresseförening	0	4 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 800

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	37 389 099	37 389 099
Mark	9 961 435	9 961 435
Tillkommande utgifter	3 954 048	3 954 048
Markanläggning	83 250	83 250
Markinventarier	202 547	202 547
	51 590 379	51 590 379
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 590 379	51 590 379
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-24 052 503	-23 267 997
Tillkommande utgifter	-1 195 581	-1 084 083
Markanläggningar	-83 250	-83 250
Markinventarier	-157 075	-136 821
	-25 488 410	-24 572 151
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-784 387	-784 506
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-111 498	-111 498
Årets avskrivning markanläggningar	-20 255	-20 255
	-916 140	-916 259
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 404 549	-25 488 410
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 185 830	26 101 964
Varav		
Byggnader	12 552 209	13 336 590
Mark	9 961 435	9 961 435
Tillkommande utgifter	2 646 969	2 758 467
Markinventarier	25 217	45 472
Taxeringsvärden		
Bostäder	148 000 000	148 000 000
Lokaler	1 977 000	1 977 000
Totalt taxeringsvärde	149 977 000	149 977 000
<i>varav byggnader</i>	<i>92 603 000</i>	<i>92 603 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>57 374 000</i>	<i>57 374 000</i>

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Balkongprojekt startkostnad	94 125	94 125

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i Riksbyggens intresseförening	50 000	50 000
Summa andra långfristiga fordringar	50 000	50 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	35 736	17 444
Summa övriga fordringar	35 736	17 444

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	60 205	59 561
Förutbetalda driftkostnader	0	63 444
Förutbetalt förvaltningsarvode	235 452	232 811
Förutbetald vattenavgift	38 341	0
Förutbetald renhållning	17 539	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 363	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 996	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	427 896	355 816

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel (SBAB)	10 861 626	8 431 690
Transaktionskonto (Swedbank)	926 259	1 081 701
Summa kassa och bank	11 787 884	9 513 391

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	26 025 194	26 733 078
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-707 884	-914 284
Långfristig skuld vid årets slut	25 317 310	25 818 794

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,03%	2020-03-28	4 620 000,00	-4 560 000,00	60 000,00	0,00
SWEDBANK	1,04%	2020-08-28	1 600 384,00	-1 564 384,00	36 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2021-06-30	3 904 000,00	0,00	132 000,00	3 772 000,00
SWEDBANK	1,44%	2022-01-25	2 043 332,00	0,00	113 520,00	1 929 812,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-09-30	1 508 962,00	0,00	81 564,00	1 427 398,00
SWEDBANK	1,04%	2023-02-24	2 551 400,00	0,00	0,00	2 551 400,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2023-12-30	0,00	4 560 000,00	22 800,00	4 537 200,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-12-01	5 915 000,00	0,00	130 000,00	5 785 000,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-03-01	0,00	1 564 384,00	12 000,00	1 552 384,00
SWEDBANK	1,03%	2026-05-25	4 590 000,00	0,00	120 000,00	4 470 000,00
Summa			26 733 078,00	0,00	707 884,00	26 025 194,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 707 884 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 831 536 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 22 485 774 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 ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under nästa räkenskapsår. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 16 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 368 443	1 313 880
Mottagna depositioner	7 341	7 341
Skuld sociala avgifter och skatter	4 608	0
Summa övriga skulder	1 380 392	1 321 221

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	24 041	16 798
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	43 282	176 726
Upplupna elkostnader	35 029	39 390
Upplupna värmekostnader	33 305	32 724
Upplupna kostnader för renhållning	1 523	4 580
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	-2 255
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 811	2 851
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	721 194	603 873
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	869 185	874 686

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	31 800 000	31 800 000

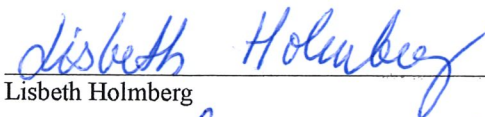
Styrelsens underskrifter

Umeå 2/11-2020

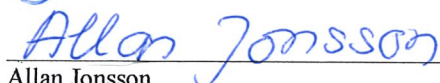
Ort och datum



Jan Karlsson



Lisbeth Holmberg



Allan Jonsson



Daniel Grönlund

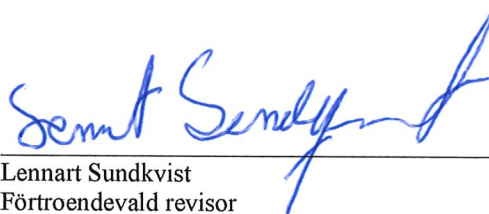


Viktoria Nätterlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 november 2020



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Lennart Sundkvist
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Tegshus nr 1, org. nr 794000-1758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Tegshus 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 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 revisionssed 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut 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 be- slut 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 in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 **Tegshus nr 2** för år 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 revisionssed 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 **2 november 2020**

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Leinart Sundqvist
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.

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.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

RBF Tegshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Tegshus 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

