

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Tegshus nr 1
Org nr: 794000-1758



Styrelsen har ordet ...

Verksamhetsåret avslutades 30 juni 2019. Under året har styrelsen hanterat löpande ärenden och tagit beslut i olika frågor för föreningen. Den stora frågan har varit balkongprojektet.

Byte/renovering balkonger

Styrelsen har varit på flera studiebesök för att titta på andra genomförda balkongprojekt och vi har haft möten och diskussioner med Riksbyggens ombyggnadsteam.

Riksbyggen har projekterat balkongbygget och utrett dess förutsättningar. Via enkät till lägenheter med fransk balkong har vi fått besked att de allra flesta vill ha en balkong även fast det medför extra kostnad.

Vi har lämnat in bygglovsansökan för att bygga större balkonger, tak över översta balkongen, inglasning, bygga balkonger där det idag är franska balkonger mm.

Vi har fått svar att tjänstemännen på bygglov inte kan godkänna pga diverse regler. Ansökan kommer nu att avgöras av byggnadsnämnden. Vår förhoppning är att få ett positivt beslut innan årsskiftet.

När vi vet vad vi får göra kommer vi att presentera förslag på en extra stämma där medlemmarna får ta beslut.

Vår målsättning är fortsatt att byggstart ska kunna ske under nästa år, trots att det dragit ut lite på tiden.

Ekonomi vid balkongprojekt

Balkongprojektet kommer att medföra stora underhållskostnader för föreningen, men vi känner oss rätt trygga då vi har en bra kassa (ca 9,5 mkr) och relativt låg skuldsättning (lån på 2 110 kr/kvm). Lån under 5 000 kr/kvm brukar anses som bra. Den enskilde medlemmen kommer också få en avgiftshöjning i form av en balkongavgift.

Underhåll under året

Enbart mindre underhåll har skett, som byte vattenmätare, målning carportar och garage-ramar mm.

Motionsrum

I vårt motionsrum i källaren vid Bryggargatan 43 B finns nu även ett gåband installerat.

Mitt Riksbyggen

Vid kundportal "Mitt Riksbyggen" <https://mitt.riksbyggen.se> kan man logga in med bank-ID eller med användare/lösenord. Här finns diverse info om din lägenhet och om föreningen, ex köhantering, dokument Info & Trivselregler, övernattningsrum mm.

Matavfallssortering

Från 2020 blir sortering av matavfall obligatorisk för fastigheter i Umeå kommun. Styrelsen har en dialog med VAKIN hur det praktiskt ska ske för oss.

Välkommen hälsar vi till alla nya medlemmar i Tegshus1. Styrelsen vill också tacka alla som varit engagerade i föreningens arbete under året.

Styrelsen för RBF Tegshus 1

DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

Måndag den 25 november 2019 kl. 19:00
Föreningens samlingslokal, Bryggargatan 39

- 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.
 - 1) Motion 1 – Ojämn vägyta
 - 2) Motion 2 – Doftfria tvättstugor
 - 3) Proposition 1 - Stadgeändring beslut 2
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tegshus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade räntekostnader och något lägre driftkostnader. Att räntekostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beror på lägre ränta och årlig amortering av lånen. Den lägre driftkostnaden beror främst på lägre kostnad för fjärrvärme samt snö och halkbekämpning.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 224 % till 275 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 916 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 967 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 st 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 m ²
Total bostadsarea	10 945 m ²
Total lokalarea	1 722 m ²
Föregående års taxeringsvärde	126 804 000 kr
Årets taxeringsvärde	149 977 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,30 % 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 160 tkr och planerat underhåll för 176 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 64 389 tkr för de närmaste 30 åren. Den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen är 654 tkr alternativt 2 000 tkr per år för 10 respektive 30 års sikt. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1710 tkr.

Styrelsen till årsmötet 2019-06-30 föreslår en extra avsättning till underhållsfonden med 290 000.

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 (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	13 069 kr
Huskropp utvändigt	161 824 kr

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	2019
Daniel Grönlund	Ledamot	2019
Viktoria Nätterlund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Karlsson	Suppleant	2020
Birgitta Lindberg	Suppleant	2019
Ian Ward	Suppleant	2019
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Sundkvist	Förtroendevald revisor	2019
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jens Lundgren	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Wallmark	2019
Lennart Sundkvist	2019

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 242 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 40 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 251 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2 %.

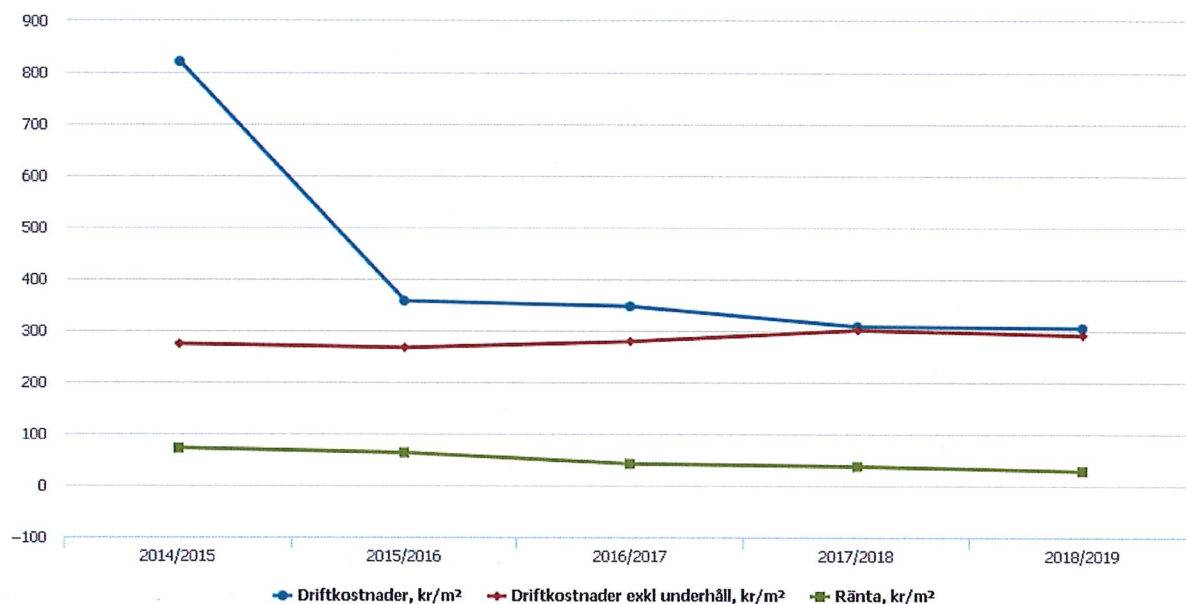
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 704 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	8 244	8 241	8 239	8 240	8 080
Resultat efter finansiella poster	2 051	1 904	1 439	613	-5 514
Soliditet %	19	13	8	4	2
Likviditet %	275	224	166	126	107
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	705	705	705	705	691
Driftkostnader, kr/m ²	305	308	347	357	821
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	291	301	279	267	274
Ränta, kr/m ²	28	37	42	63	72
Underhållsfond, kr/m ²	356	235	124	40	0
Lån, kr/m ²	2 110	2 183	2 257	2 328	2 398



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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	342 164	2 970 445	-552 637	1 904 360
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 904 360	-1 904 360
Reservering underhållsfond		1 710 000	-1 710 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-175 749	175 749	
Årets resultat				2 050 993
Vid årets slut	342 164	4 504 696	-182 528	2 050 993

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 351 723
Årets resultat	2 050 993
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 710 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	175 749
Summa	1 868 464

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman: -290 000

Att balansera i ny räkning **1 578 464**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 244 226	8 241 393
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 158	50 478
Summa rörelseintäkter		8 309 384	8 291 871
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 864 661	-3 906 667
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 023 249	-987 874
Personalkostnader	Not 6	-117 562	-126 912
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-916 259	-920 193
Summa rörelsekostnader		-5 921 730	-5 941 646
Rörelseresultat		2 387 654	2 350 225
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseförening		4 800	4 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 740	13 644
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 202	-464 309
Summa finansiella poster		-336 662	-445 865
Resultat efter finansiella poster		2 050 993	1 904 360
Årets resultat		2 050 993	1 904 360

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	26 101 969	27 018 228
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	94 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 196 094	27 018 228
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		26 246 094	27 068 228
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 146	4 024
Övriga fordringar	Not 11	17 444	15 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	355 816	341 162
Summa kortfristiga fordringar		377 406	360 618
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	9 513 391	7 365 320
Summa kassa och bank		9 513 391	7 365 320
Summa omsättningstillgångar		9 890 797	7 725 938
Summa tillgångar		36 136 891	34 794 166

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		342 164	342 164
Fond för yttre underhåll		4 504 696	2 970 445
Summa bundet eget kapital		4 846 860	3 312 609
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-182 528	-552 637
Årets resultat		2 050 993	1 904 360
Summa fritt eget kapital		1 868 464	1 351 723
Summa eget kapital		6 715 324	4 664 331
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 818 794	26 676 678
Summa långfristiga skulder		25 818 794	26 676 678
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	914 284	970 684
Leverantörsskulder		492 582	401 836
Övriga skulder	Not 15	1 321 221	1 248 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	874 686	831 780
Summa kortfristiga skulder		3 602 773	3 453 157
Summa eget kapital och skulder		36 136 891	34 794 166

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 & markanlägg.	Linjär	10-50
	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 709 268	7 709 268
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-152 892	-152 892
Hyror, lokaler	271 854	268 608
Hyror, garage	150 528	150 528
Hyror, p-platser	266 160	267 151
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-473
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 248	-3 353
Elavgifter	2 556	2 556
Summa nettoomsättning	8 244 226	8 241 393

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
IT-avgifter	3 600	3 600
Övriga ersättningar	41 777	45 614
Fakturerade kostnader	1 440	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	4
Övriga rörelseintäkter	5 942	0
Försäkringsersättningar	12 400	0
Summa övriga rörelseintäkter	65 158	50 478

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-175 749	-95 328
Reparationer	-160 032	-158 473
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-281 791	-276 081
Försäkringspremier	-107 198	-70 030
Kabel- och digital-TV samt bredband	-302 776	-302 435
Återbäring från Riksbyggen	17 400	7 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 777	-17 782
Serviceavtal	0	-840
Obligatoriska besiktningar	-4 063	0
Bevakningskostnader	-28 356	-29 547
Snö- och halkbekämpning	-131 059	-337 845
Drift och förbrukning, övrigt	0	-3 578
Förbrukningsinventarier	-27 861	-16 255
Vatten	-418 983	-401 108
Fastighetsel	-678 301	-618 347
Uppvärmning	-1 029 826	-1 079 262
Sophantering och återvinning	-299 629	-272 253
Förvaltningsarvode drift	-217 660	-234 503
Summa driftkostnader	-3 864 661	-3 906 667

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-920 214	-908 456
IT-kostnader	-295	-4 261
Arvode, yrkesrevisorer	-19 375	-19 688
Övriga förvaltningskostnader	-9 222	0
Kreditupplysningar	-4 980	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 787	-48 715
Representation	0	-1 353
Medlems- och föreningsavgifter	-16 212	0
Bankkostnader	-2 470	-2 617
Övriga externa kostnader	-7 694	-2 784
Summa övriga externa kostnader	-1 023 249	-987 874

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-22 000	-22 000
Sammanträdesarvoden	-38 142	-39 269
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-30 900	-33 700
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 200
Sociala kostnader	-26 520	-28 743
Summa personalkostnader	-117 562	-126 912

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-784 506	-784 506
Avskrivning Markinventarier	-20 255	-20 255
Avskrivningar tillkommande utgifter	-111 498	-111 498
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-3 934
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-916 259	-920 193

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
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	-23 267 997	-22 483 491
Tillkommande utgifter	-1 084 083	-972 585
Markanläggningar	-83 250	-83 250
Markinventarier	-136 821	-116 566
	- 24 572 151	- 23 655 892
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-784 506	-784 506
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-111 498	-111 498
Årets avskrivning markinventarier	-20 255	-20 255
	- 916 259	- 916 259
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 25 488 410	- 24 572 151

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	26 101 969	27 018 228
Byggnader	13 336 596	14 121 102
Mark	9 961 435	9 961 435
Tillkommande utgifter	2 758 467	2 869 965
Markinventarier	45 472	65 726

Taxeringsvärden

Bostäder	148 000 000	125 000 000
Lokaler	1 977 000	1 804 000
Totalt taxeringsvärde	149 977 000	126 804 000
<i>varav byggnader</i>	<i>92 603 000</i>	<i>83 492 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>57 374 000</i>	<i>43 312 000</i>

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-06-30	2018-06-30
Balkongprojekt	94 125	0

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Andelar i riksbyggens intresseförening	50 000	50 000
Summa andra långfristiga fordringar	50 000	50 000

Not 11 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	17 444	15 432
Summa övriga fordringar	17 444	15 432

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	8 910
Förutbetalda försäkringspremier	59 561	47 638
Förutbetalda driftkostnader	63 444	57 319
Förutbetalt förvaltningsarvode	232 811	227 296
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	355 816	341 162

Not 13 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	8 431 690	4 713 193
Transaktionskonto	1 081 701	2 652 127
Summa kassa och bank	9 513 391	7 365 320

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	26 733 078	27 647 362
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-914 284	-970 684
Långfristig skuld vid årets slut	25 818 794	26 676 678

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	0,95%	2019-11-28	1 648 384,00	0,00	48 000,00	1 600 384,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2019-12-01	6 045 000,00	0,00	130 000,00	5 915 000,00
SWEDBANK	0,94%	2019-12-28	4 740 000,00	0,00	120 000,00	4 620 000,00
SWEDBANK	0,77%	2020-03-25	4 710 000,00	0,00	120 000,00	4 590 000,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2021-06-30	4 036 000,00	0,00	132 000,00	3 904 000,00
SWEDBANK	1,44%	2022-01-25	2 156 852,00	0,00	113 520,00	2 043 332,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-09-30	1 590 526,00	0,00	81 564,00	1 508 962,00
SWEDBANK	1,04%	2023-02-24	2 720 600,00	0,00	169 200,00	2 551 400,00
Summa			27 647 362,00	0,00	914 284,00	26 733 078,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 914 284 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 657 136 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 22 161 658 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 313 880	1 240 168
Mottagna depositioner	7 341	7 341
Skuld sociala avgifter och skatter	0	3 687
Avräkning hyror och avgifter	0	2 461
Clearing	0	-4 800
Summa övriga skulder	1 321 221	1 248 857

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

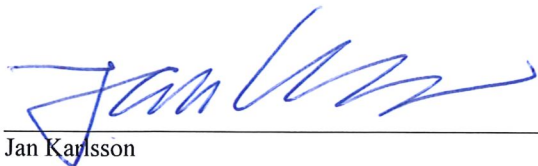
	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	16 798	42 862
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	176 726	31 660
Upplupna elkostnader	39 390	47 795
Upplupna värmekostnader	32 724	35 026
Upplupna kostnader för renhållning	4 580	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-2 255	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 851	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	603 873	674 437
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	874 686	831 780

Not Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	31 800 000	31 800 000

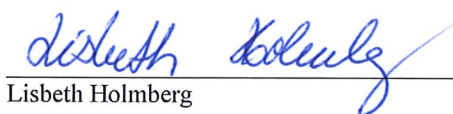
Styrelsens underskrifter

Umeå 9 oktober 2019

Ort och datum



Jan Karlsson



Lisbeth Holmberg



Allan Jonsson



Daniel Grönlund

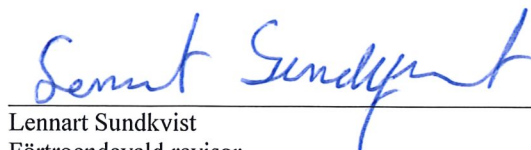


Viktoria Nätterlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 november 2019



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 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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 Tegshus nr 1 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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 auktoriserad revisor 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers 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 6 November 2019

KPMG AB



ANDREAS VRETBLOM

Auktoriserad revisor



Lennart Sundkvist

Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 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

