

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Umeåhus nr 11  
Org nr: 794000-1840



# **DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

**Tisdag den 3 november 2020 kl 18:30  
Sjuans mötesplats, Mariehems centrum**

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

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3  |
| Resultaträkning .....       | 8  |
| Balansräkning .....         | 9  |
| Noter .....                 | 11 |

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 11 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på kostnader för underhåll som belastar driftkostnader. Föreningen har två pågående projekt, elrot med individuell mätning samt fönsterbyte. Båda dessa projekt planeras att slutföras under 2020.

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

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd, den ger ej täckning (-440 tkr) på grund av större underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 238 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 457 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger kvarteret Brättet nr 3 i Umeå kommun. I kvarteret uppfördes under åren 1957-1958 ett flerfamiljshus samt garage och bilplatser med motorvärmarruttag.

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. | 5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|----------|-------|
| 12       | 44       | 21       | 3        | 3        | 83    |

### Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 7       | 25     | 40        |

Total bostadsarea 4 560 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 302 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 62 306 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 62 306 000 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 100 tkr och planerat underhåll för 4 409 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 9,9 mkr för de närmaste 10 åren och 26,1 miljoner för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 990 tkr för de närmaste 10 åren eller 870 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 675 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning        | Belopp    |
|--------------------|-----------|
| Installationer     | 2 099 tkr |
| Huskropp utvändigt | 2 310 tkr |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Molly Gunnarsson    | Ordförande           | 2021                           |
| Agneta Rånes        | Sekreterare          | 2021                           |
| Oskar Stålnacke     | Vice ordförande      | 2020                           |
| Bo Sundin           | Ledamot              | 2020                           |
| Linus Carlson       | Ledamot              | 2020                           |
| Mikael Sjöström     | Ledamot Riksbyggen   |                                |
| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Johan Korsman       | Suppleant            | 2020                           |
| Karolina Holmlund   | Suppleant            | 2020                           |
| Ann Ciciolla        | Suppleant Riksbyggen |                                |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------|
| KPMG AB             | Auktoriserad revisor 2020      |
| Lars Nordling       | Förtroendevald revisor 2020    |
| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Karl-Erik Andersson | 2020                           |
| Valberedning        | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Harry Karlsson      | 2020                           |
| Lars Nordling       | 2020                           |

#### 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 127 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

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

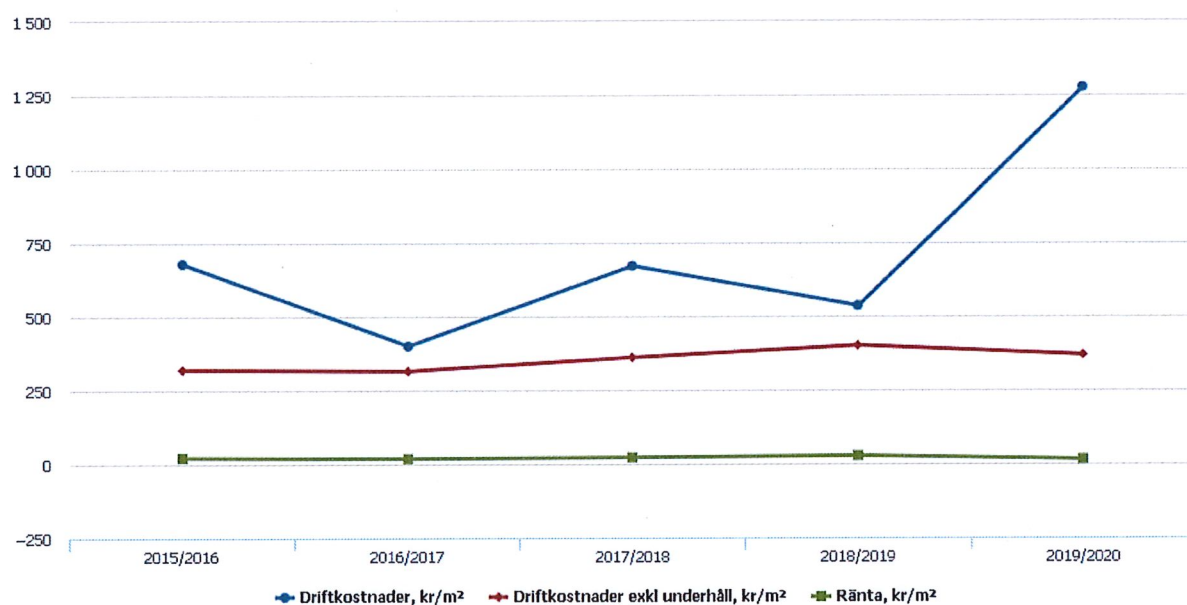
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 667 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                      | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                   | 3 263     | 3 094     | 2 854     | 2 909     | 2 917     |
| Resultat efter finansiella poster                 | -3 696    | -305      | -1 023    | 346       | -988      |
| Soliditet %                                       | 59        | 66        | 14        | 39        | 33        |
| Likviditet %                                      | 202       | 949       | 62        | 265       | 190       |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                 | 1 276     | 536       | 672       | 400       | 679       |
| Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 369       | 401       | 361       | 315       | 319       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                          | 15        | 27        | 22        | 18        | 21        |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                            | 1 354     | 1 373     | 2 451     | 838       | 863       |



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen. *u*

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                     |                    |                 | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------|--------------------|-----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivnings-fond | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 152 066         | 12 516 585          | 0                  | 1 845 945       | 133 931             | -305 249       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                     |                    |                 | -305 249            | 305 249        |
| Reservering underhållsfond        |                 |                     |                    | 675 000         | -675 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 |                     |                    | -2 520 945      | 2 520 945           |                |
| Årets resultat                    |                 |                     |                    |                 |                     | -3 695 720     |
| Vid årets slut                    | 152 066         | 12 516 585          | 0                  | 0               | 1 674 627           | -3 695 720     |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -171 318          |
| Årets resultat                          | -3 695 720        |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -675 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 2 520 945         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-2 021 093</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 021 093**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |        | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 3 262 721                | 3 094 229                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 235 717                  | 248 776                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>3 498 438</b>         | <b>3 343 005</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4  | -6 204 230               | -2 607 712               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -621 371                 | -641 015                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -86 710                  | -95 415                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -238 466                 | -238 466                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-7 150 777</b>        | <b>-3 582 608</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>-3 652 340</b>        | <b>-239 603</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      | Not 8  | 0                        | 55 200                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 27 996                   | 10 073                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -71 377                  | -130 919                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |        | <b>-43 381</b>           | <b>-65 645</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>-3 695 720</b>        | <b>-305 249</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>-3 695 720</b>        | <b>-305 249</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                                       |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|-------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                 |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                           |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                | Not 11 | 13 399 533        | 13 621 300        |
| Inventarier, verktyg och installationer                           | Not 12 | 62 844            | 79 543            |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott                       | Not 13 | 2 126 250         | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                     |        | <b>15 588 628</b> | <b>13 700 843</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                          |        |                   |                   |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 14 | 575 000           | 575 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        | <b>575 000</b>    | <b>575 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                |        | <b>16 163 628</b> | <b>14 275 843</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                      |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                    |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                               | Not 15 | 3 462             | 1 491             |
| Övriga fordringar                                                 | Not 16 | 25 706            | 25 681            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      | Not 17 | 217 797           | 203 403           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                              |        | <b>246 965</b>    | <b>230 575</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                             |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                                    | Not 18 | 1 674 432         | 7 196 262         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                       |        | <b>1 674 432</b>  | <b>7 196 262</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                |        | <b>1 921 397</b>  | <b>7 426 837</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                           |        | <b>18 085 024</b> | <b>21 702 681</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 12 668 651        | 12 668 651        |
| Fond för yttre underhåll                     | 0                 | 1 845 945         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>12 668 651</b> | <b>14 514 596</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 1 674 627         | 133 931           |
| Årets resultat                               | -3 695 720        | -305 249          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-2 021 093</b> | <b>-171 318</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>10 647 558</b> | <b>14 343 278</b> |
| <b>SKULDER</b>                               |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19            | 6 484 633         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>6 484 633</b>  | <b>6 577 133</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 19            | 100 000           |
| Leverantörsskulder                           | Not 20            | 408 045           |
| Övriga skulder                               | Not 21            | 104 906           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 22            | 339 882           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>952 833</b>    | <b>782 269</b>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>18 085 024</b> | <b>21 702 681</b> |

# 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              | 75       |
| Installationer        | Linjär              | 10-15    |
| Tillkommande utgifter | Linjär              | 10-100   |
| Markinventarier       | Linjär              | 10       |
| Inventarier           | Linjär              | 5        |

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 3 042 948                | 2 929 215                |
| Hyrer, lokaler                        | 6 324                    | 4 542                    |
| Hyrer, garage                         | 123 780                  | 103 752                  |
| Hyrer, p-platser                      | 100 800                  | 81 656                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -1 523                   | -940                     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | 0                        | -528                     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -23 892                  | -23 468                  |
| Elavgifter                            | 14 284                   | 0                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>3 262 721</b>         | <b>3 094 229</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 209 160                  | 154 680                  |
| IT-avgifter                            | 0                        | 30 700                   |
| Övriga ersättningar                    | 23 772                   | 18 339                   |
| Fakturerade kostnader                  | 720                      | 1 080                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -10                      | 3                        |
| Övriga rörelseintäkter                 | 2 075                    | 0                        |
| Försäkringsersättningar                | 0                        | 43 974                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>235 717</b>           | <b>248 776</b>           |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -4 408 666               | -659 434                 |
| Reparationer                         | -100 086                 | -328 803                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -121 667                 | -117 351                 |
| Försäkringspremier                   | -52 468                  | -47 018                  |
| Kabel- och digital-TV                | -207 486                 | -201 163                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 9 200                    |
| Bevakningskostnader                  | -7 786                   | -14 738                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -96 225                  | -84 472                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -15 075                  | -13 207                  |
| Förbrukningsinventarier              | -1 570                   | -13 025                  |
| Vatten                               | -261 306                 | -239 135                 |
| Fastighetsel                         | -124 261                 | -92 333                  |
| Uppvärmning                          | -708 090                 | -694 612                 |
| Sophantering och återvinning         | -99 545                  | -108 042                 |
| Förvaltningsarvode drift             | 0                        | -3 578                   |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-6 204 230</b>        | <b>-2 607 712</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -547 375                 | -577 486                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -18 125                  | -14 375                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -8 692                   | -3 609                   |
| Kreditupplysningar                         | -675                     | -2 475                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -24 367                  | -15 301                  |
| Kontorsmateriel                            | -5 780                   | -6 234                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 640                   | -6 000                   |
| Konsultarvoden                             | -5 819                   | 0                        |
| Bankkostnader                              | -2 070                   | -45                      |
| Övriga externa kostnader                   | -1 828                   | -15 490                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-621 371</b>          | <b>-641 015</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -13 200                  | -13 200                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -54 802                  | -60 873                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 200                   | -3 200                   |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -1 200                   | -1 200                   |
| Sociala kostnader                                     | -15 308                  | -16 942                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-86 710</b>           | <b>-95 415</b>           |

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

|                                                                                              | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -92 455                  | -92 455                  |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                          | -129 312                 | -129 312                 |
| Avskrivning Installationer                                                                   | -16 699                  | -16 699                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-238 466</b>          | <b>-238 466</b>          |

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

|                                                                                | <b>2019-07-01</b><br><b>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01</b><br><b>2019-06-30</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 0                                      | 55 200                                 |
| <b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>            | <b>0</b>                               | <b>55 200</b>                          |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | <b>2019-07-01</b><br><b>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01</b><br><b>2019-06-30</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 27 769                                 | 9 962                                  |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 227                                    | 111                                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>27 996</b>                          | <b>10 073</b>                          |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | <b>2019-07-01</b><br><b>2020-06-30</b> | <b>2018-07-01</b><br><b>2019-06-30</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -71 377                                | -130 919                               |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-71 377</b>                         | <b>-130 919</b>                        |

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 9 214 642         | 9 214 642         |
| Mark                                                   | 3 284 603         | 3 284 603         |
| Tillkommande utgifter                                  | 9 349 714         | 414 748           |
| Markinventarier                                        | 7 460             | 7 460             |
|                                                        | <b>21 856 419</b> | <b>12 921 453</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                   |                   |
| Tillkommande utgifter                                  | 0                 | 8 934 966         |
|                                                        | <b>0</b>          | <b>8 934 966</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>21 856 419</b> | <b>21 856 419</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -8 013 170        | -7 920 715        |
| Tillkommande utgifter                                  | -214 489          | -85 176           |
| Markinventarier                                        | -7 460            | -7 460            |
|                                                        | <b>-8 235 119</b> | <b>-8 013 351</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                            | -92 455           | -92 455           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -129 312          | -129 312          |
| Årets avskrivning markinventarier                      | 0                 | 0                 |
|                                                        | <b>-221 767</b>   | <b>-221 767</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-8 456 886</b> | <b>-8 235 118</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>13 399 533</b> | <b>13 621 301</b> |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Byggnader                                              | 1 109 018         | 1 201 473         |
| Mark                                                   | 3 284 603         | 3 284 603         |
| Tillkommande utgifter                                  | 9 005 912         | 9 135 225         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 62 000 000        | 62 000 000        |
| Lokaler                                                | 306 000           | 306 000           |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>62 306 000</b> | <b>62 306 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>35 306 000</i> | <i>35 306 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>27 000 000</i> | <i>27 000 000</i> |

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2020-06-30      | 2019-06-30      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | 103 395         | 103 395         |
| Installationer                                         | 702 890         | 702 890         |
|                                                        | <b>806 285</b>  | <b>806 285</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>806 285</b>  | <b>806 285</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -103 395        | -103 395        |
| Installationer                                         | -623 347        | -606 648        |
|                                                        | <b>-726 742</b> | <b>-710 043</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Installationer                                         | -16 699         | -16 699         |
|                                                        | <b>-16 699</b>  | <b>-16 699</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                                | -103 395        | -103 395        |
| Installationer                                         | -640 046        | -623 347        |
|                                                        | <b>-743 441</b> | <b>-726 742</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-743 441</b> | <b>-726 742</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>62 844</b>   | <b>79 543</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                 |
| Installationer                                         | 62 844          | 79 543          |

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                                             | 2020-06-30       | 2019-06-30 |
|---------------------------------------------|------------------|------------|
| Pågående om- och tillbyggnader              | 2 126 250        | 0          |
| <b>Summa pågående om- och tillbyggnader</b> | <b>2 126 250</b> | <b>0</b>   |

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

|                                                                               | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag             | 575 000        | 575 000        |
| <b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b> | <b>575 000</b> | <b>575 000</b> |

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2020-06-30   | 2019-06-30   |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 3 462        | 1 491        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>3 462</b> | <b>1 491</b> |

**Not 16 Övriga fordringar**

|                                | 2020-06-30    | 2019-06-30    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattefordringar               | 25 706        | 25 681        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>25 706</b> | <b>25 681</b> |

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 26 378         | 26 090         |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 1 604          | 509            |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 143 219        | 136 250        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 37 505         | 36 786         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 9 091          | 3 770          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>217 797</b> | <b>203 403</b> |

**Not 18 Kassa och bank**

|                             | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 1 292 671        | 6 720 224        |
| Transaktionskonto           | 381 760          | 476 038          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 674 432</b> | <b>7 196 262</b> |

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                   | 6 584 633        | 6 677 133        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -100 000         | -100 000         |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>6 484 633</b> | <b>6 577 133</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing. skuld          | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg. skuld          |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,34%      | 2020-09-30          | 1 419 021,00        | 0,00                    | 22 500,00          | 1 396 521,00        |
| SWEDBANK     | 1,12%      | 2024-02-23          | 3 430 000,00        | 0,00                    | 70 000,00          | 3 360 000,00        |
| STADSHYPOTEK | 0,78%      | 2024-06-30          | 1 828 112,00        | 0,00                    | 0,00               | 1 828 112,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>6 677 133,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>92 500,00</b>   | <b>6 584 633,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 084 633 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 20 Leverantörsskulder**

|                                 | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder              | 408 045        | 267 091        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>408 045</b> | <b>267 091</b> |

**Not 21 Övriga skulder**

|                                | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 104 906        | 112 704        |
| Avräkning hyror och avgifter   | 0              | 420            |
| <b>Summa övriga skulder</b>    | <b>104 906</b> | <b>113 125</b> |

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 3 433          | 3 489          |
| Upplupna driftskostnader                                  | 3 561          | 0              |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 6 064          | 23 626         |
| Upplupna elkostnader                                      | 11 636         | 5 707          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 22 058         | 21 823         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 538            | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 2 366          | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 290 227        | 247 409        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>339 882</b> | <b>302 054</b> |

**Not 23 Ställda säkerheter**

|                        | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 020 000 | 12 020 000 |

**Not 24 Eventualförpliktelser**

|                                                              |   |   |
|--------------------------------------------------------------|---|---|
| Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser | 0 | 0 |
|--------------------------------------------------------------|---|---|

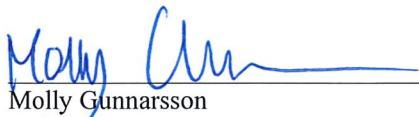
**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning. //

**Styrelsens underskrifter**

Umeå 2020-09-22

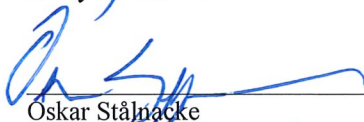
Ort och datum



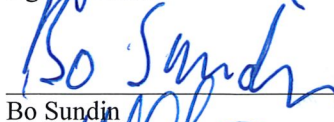
Molly Gunnarsson



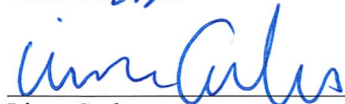
Agneta Rånes



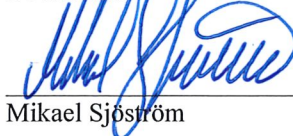
Oskar Stålnacke



Bo Sundin



Linus Carlson



Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 september 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor



Lars Nordling  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Umeåhus nr 11, org. nr 794000-1840

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Umeåhus nr 11 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för 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 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 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.

### 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 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. Risken 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Brf Umeåhus nr 11 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 22 september 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor



Lars Nordling  
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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 räntintäkter 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 planenliga 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.

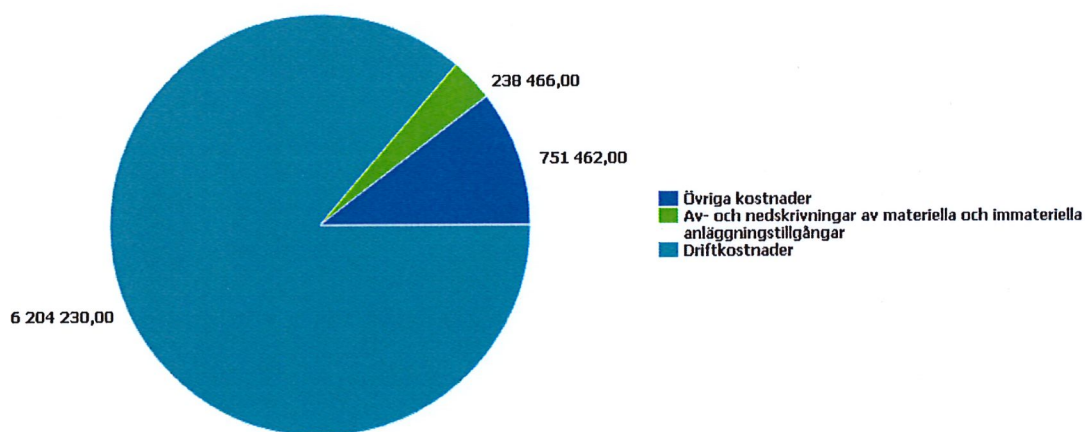
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

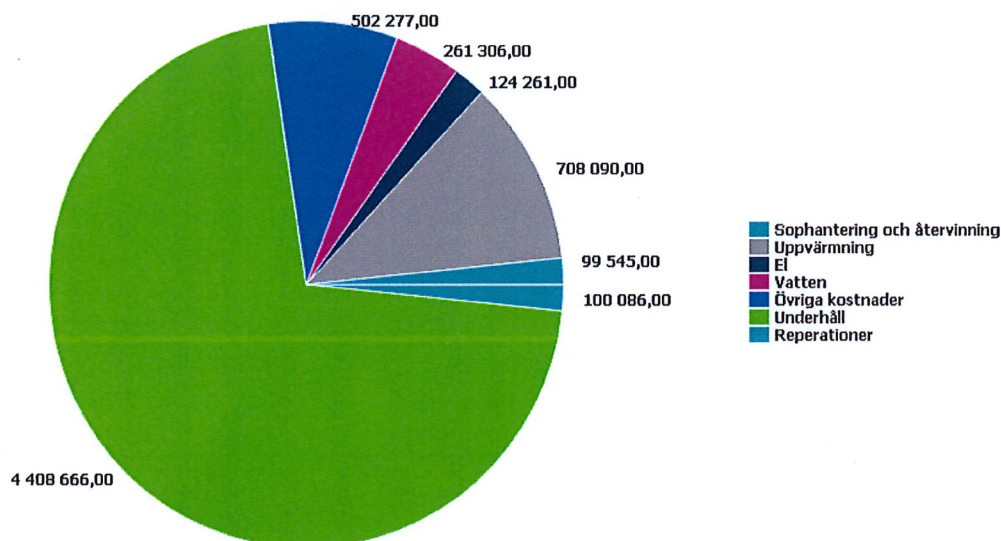
# Nyckeltal

| Belopp i SEK                                                                | 2020-06-30       | 2019-06-30       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning                                                          |                  |                  |
| Driftkostnader                                                              | 6 204 230        | 2 607 712        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 621 371          | 641 015          |
| Personalkostnader                                                           | 86 710           | 95 415           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 238 466          | 238 466          |
| Finansiella poster                                                          | 43 381           | 65 645           |
| <b>Summa kostnader</b>                                                      | <b>7 194 158</b> | <b>3 648 253</b> |



# Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr                                    | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Rabatt/återbäring från RB                      | 0                | -9 200           |
| Inre skötsel/städ extra                        | 0                | 3 578            |
| Bevakningskostnader                            | 7 786            | 14 738           |
| Snö- och halkbekämpning                        | 96 225           | 84 472           |
| Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen      | 9 890            | 6 834            |
| Rep bostäder utg för köpta tj                  | 6 368            | 7 690            |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj       | 0                | 6 930            |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning  | 16 013           | 19 157           |
| Rep installationer utg för köpta tj            | 7 418            | 34 309           |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet        | 17 225           | 23 683           |
| Rep install utg för köpta tj Värme             | 10 599           | 0                |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation       | 11 656           | 3 164            |
| Rep huskropp utg för köpta tj                  | 4 236            | 8 084            |
| Rep markytor utg för köpta tj                  | 4 819            | 24 221           |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj          | 4 579            | 28 447           |
| Övriga Reparationer                            | 7 283            | 30 381           |
| Vattenskador                                   | 0                | 135 902          |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj        | 0                | 60 688           |
| UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning  | 0                | 65 023           |
| UH installationer utg för köpta tj             | 2 073 750        | 29 329           |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet  | 0                | 51 959           |
| UH installationer utg för köpta tj Ventilation | 24 916           | 165 172          |
| UH installationer utg för köpta tj El          | 0                | 13 133           |
| UH huskropp utg för köpta tj                   | 2 310 000        | 240 182          |
| Underhåll Övrigt                               | 0                | 33 948           |
| Fastighetsel                                   | 124 261          | 92 333           |
| Uppvärmning                                    | 708 090          | 694 612          |
| Vatten                                         | 261 306          | 239 135          |
| Sophämtning                                    | 92 038           | 92 639           |
| Extra sophämtning                              | 3 730            | 3 843            |
| Hyra container                                 | 3 778            | 11 560           |
| Fastighetsförsäkring                           | 52 468           | 47 018           |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc)           | 207 486          | 201 163          |
| Övriga fastighetskostnader                     | 15 075           | 13 207           |
| Fastighetsskatt                                | 121 667          | 117 351          |
| Förbrukningsinventarier                        | 0                | 9 587            |
| Förbrukningsmaterial                           | 1 570            | 3 438            |
| <b>Summa driftkostnader</b>                    | <b>6 204 230</b> | <b>2 607 712</b> |



# RBF Umeåhus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Umeåhus nr 11 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](http://www.riksbyggen.se)

