

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 stämмосекreterare
- 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 m²

Total lokalarea 302 m²

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 %.

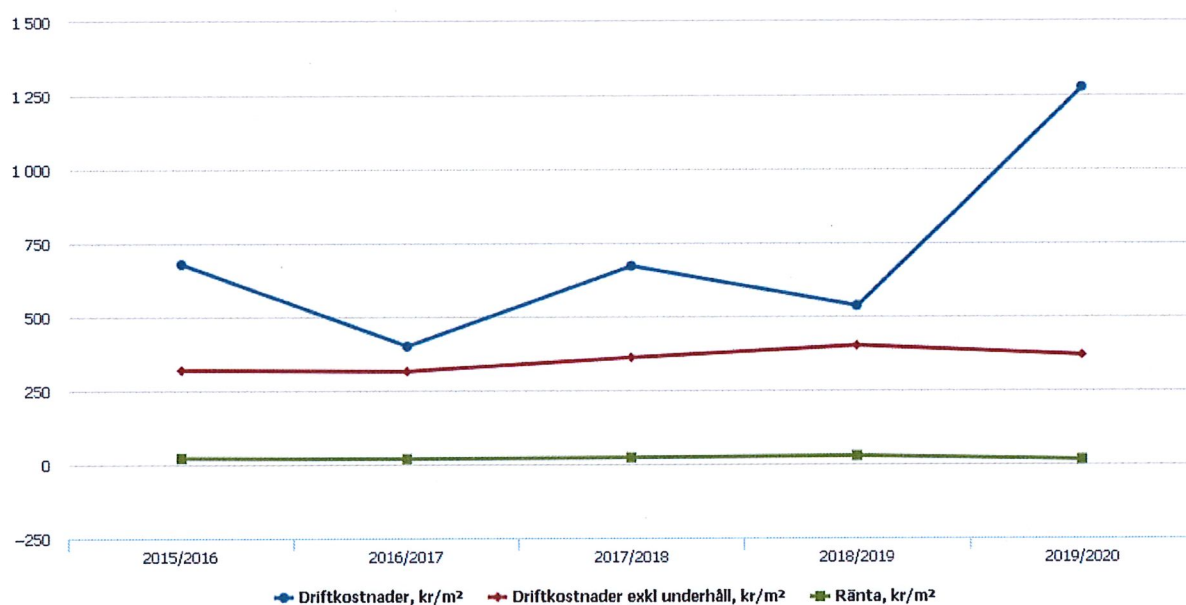
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 667 kr/m²/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 ²	1 276	536	672	400	679
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	369	401	361	315	319
Ränta, kr/m ²	15	27	22	18	21
Lån, kr/m ²	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
Summa	-2 021 093

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 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 262 721	3 094 229
Övriga rörelseintäkter	Not 3	235 717	248 776
Summa rörelseintäkter		3 498 438	3 343 005
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-7 150 777	-3 582 608
Rörelseresultat		-3 652 340	-239 603
Finansiella poster			
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
Summa finansiella poster		-43 381	-65 645
Resultat efter finansiella poster		-3 695 720	-305 249
Årets resultat		-3 695 720	-305 249

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
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
Summa materiella anläggningstillgångar		15 588 628	13 700 843
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	575 000	575 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		575 000	575 000
Summa anläggningstillgångar		16 163 628	14 275 843
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa kortfristiga fordringar		246 965	230 575
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 674 432	7 196 262
Summa kassa och bank		1 674 432	7 196 262
Summa omsättningstillgångar		1 921 397	7 426 837
Summa tillgångar		18 085 024	21 702 681

Balansräkning

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

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 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 042 948	2 929 215
Hyror, lokaler	6 324	4 542
Hyror, garage	123 780	103 752
Hyror, 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
Summa nettoomsättning	3 262 721	3 094 229

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 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
Summa övriga rörelseintäkter	235 717	248 776

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 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
Summa driftkostnader	-6 204 230	-2 607 712

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-547 375	-577 486
Arvode, yrkesrevisor	-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
Summa övriga externa kostnader	-621 371	-641 015

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 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
Summa personalkostnader	-86 710	-95 415

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

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

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-71 377	-130 919
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-71 377	-130 919

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
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
	21 856 419	12 921 453
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	8 934 966
	0	8 934 966
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 856 419	21 856 419
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 013 170	-7 920 715
Tillkommande utgifter	-214 489	-85 176
Markinventarier	-7 460	-7 460
	-8 235 119	-8 013 351
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-92 455	-92 455
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-129 312	-129 312
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-221 767	-221 767
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 456 886	-8 235 118
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 399 533	13 621 301
Varav		
Byggnader	1 109 018	1 201 473
Mark	3 284 603	3 284 603
Tillkommande utgifter	9 005 912	9 135 225
Taxeringsvärden		
Bostäder	62 000 000	62 000 000
Lokaler	306 000	306 000
Totalt taxeringsvärde	62 306 000	62 306 000
<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
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 395	103 395
Installationer	702 890	702 890
	806 285	806 285
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	806 285	806 285
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-103 395	-103 395
Installationer	-623 347	-606 648
	-726 742	-710 043
Årets avskrivningar		
Installationer	-16 699	-16 699
	-16 699	-16 699
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-103 395	-103 395
Installationer	-640 046	-623 347
	-743 441	-726 742
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-743 441	-726 742
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 844	79 543
Varav		
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
Summa pågående om- och tillbyggnader	2 126 250	0

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
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	575 000	575 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 462	1 491
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 462	1 491

Not 16 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	25 706	25 681
Summa övriga fordringar	25 706	25 681

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
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 797	203 403

Not 18 Kassa och bank

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

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
Långfristig skuld vid årets slut	6 484 633	6 577 133

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ 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
Summa			6 677 133,00	0,00	92 500,00	6 584 633,00

*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
Summa leverantörsskulder	408 045	267 091

Not 21 Övriga skulder

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

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
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	339 882	302 054

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
--	---	---

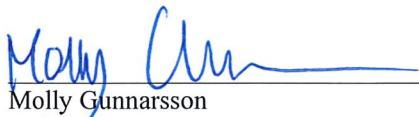
Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 2020-09-22

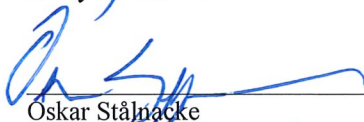
Ort och datum



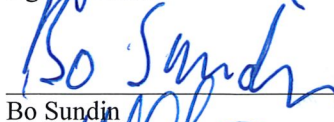
Molly Gunnarsson



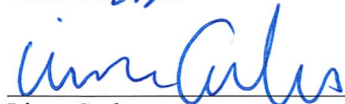
Agneta Rånes



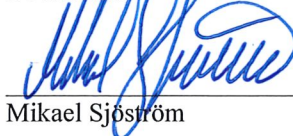
Oskar Stålnacke



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.

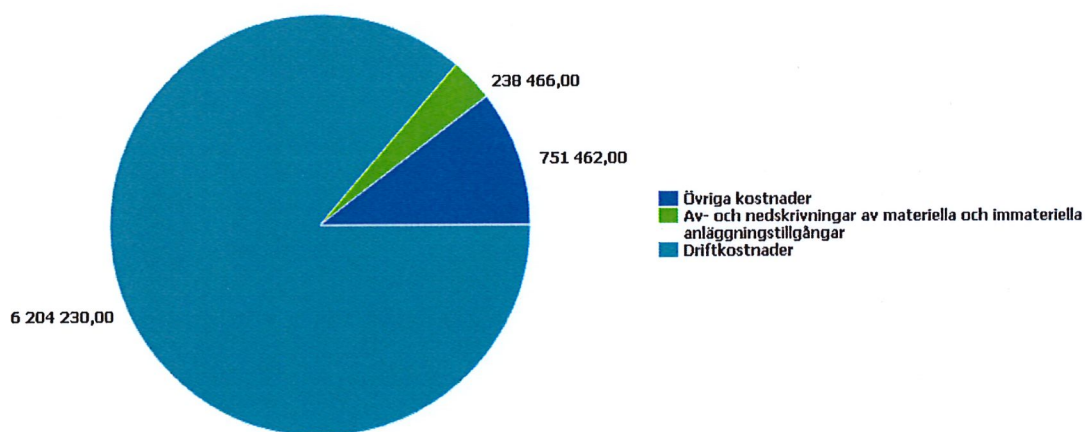
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

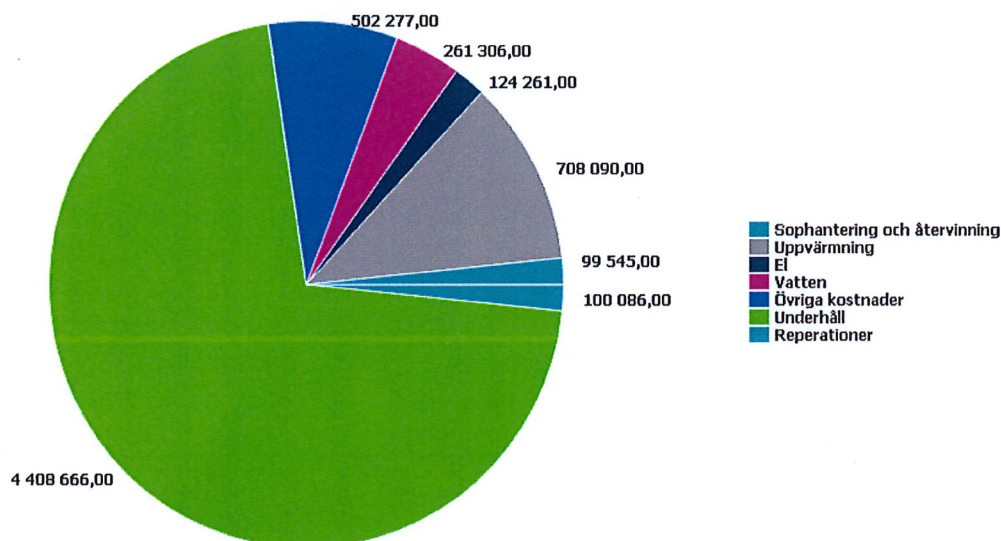
Nyckeltal

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
Summa kostnader	7 194 158	3 648 253



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
Summa driftkostnader	6 204 230	2 607 712



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

