

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Umeåhus nr 14
Org nr: 794000-1881



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 14 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 sämre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 306% till 192%.

I resultatet ingår avskrivningar med 179 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -375 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spjutet 9 och Triangeln 16 i Umeå kommun. På fastigheten finns 4 byggnader. en byggnad är kontor (Hagaplan 1) och de övriga tre byggnaderna har 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adresser är Riddargatan 9, 11, 12, 14 samt Östra Kyrkogatan 21 och 23.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	10
3 rum och kök	12
4 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	23
Antal garage	15
Antal p-platser	35

Total tomtarea	6 935 m ²
Total bostadsarea	3 029 m ²
Total lokalarea	1 345 m ²

Årets taxeringsvärde	50 871 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 871 000 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 48 tkr och planerat underhåll för 735 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 11,5 mkr för de närmaste 10 åren. Den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen är 1 013 tkr alternativt 643 tkr per år för 10 respektive 30 års sikt. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 643 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	698 404
Huskropp utvändigt	36 138

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Lundberg	Ordförande	2020
Margareta Walleij	Sekreterare	2021
Annika Forsslund	Vice ordförande	2020
Ola Lindberg	Ledamot	2021
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Nygren	Suppleant	2020
Malin Rönnblom	Suppleant	2021
Joakim Jansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Anna Winblad Von Walter	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna-Sara Nestander		2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Wikman		2020
Therese Lindqvist		2020
Carina Folkesson		2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

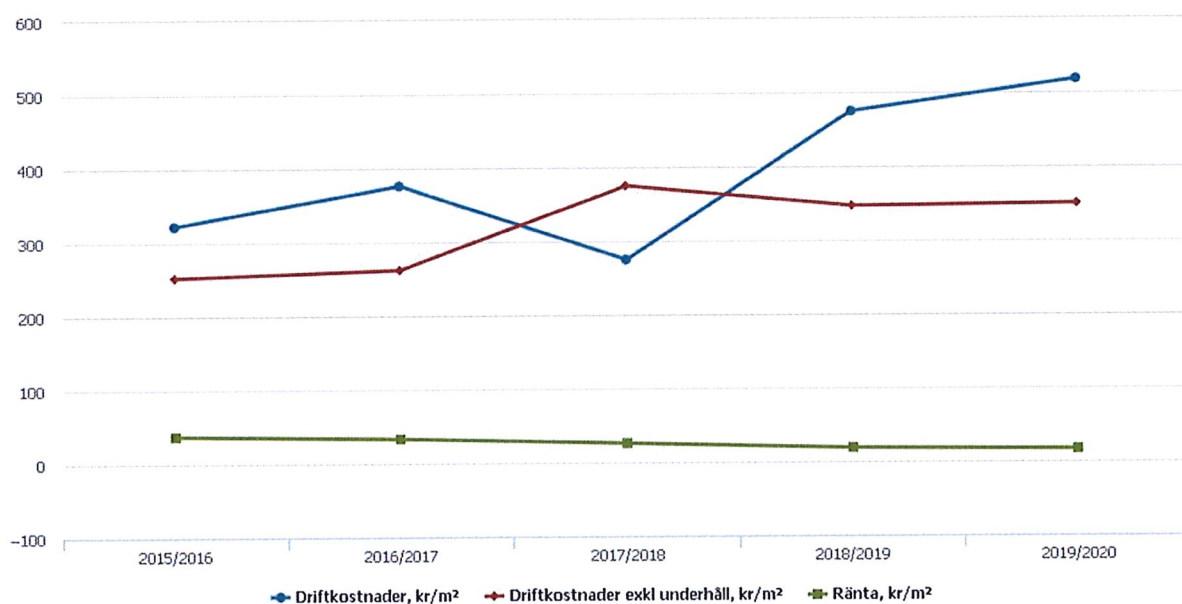
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 48 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-07-01.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 309	2 311	2 314	2 278	2 267
Resultat efter finansiella poster	-554	-334	113	-7	197
Soliditet %	17	25	24	23	23
Driftkostnader, kr/m ²	518	475	275	376	322
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	350	347	374	262	252
Ränta, kr/m ²	17	19	26	33	37
Lån, kr/m ²	1 552	1 583	1 611	1 634	1 656



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	343 969	0	0	1 707 148	326 950	-333 522
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-333 522	333 522
Reservering underhållsfond				643 000	-643 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-734 543	734 543	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-553 848
Vid årets slut	343 969	0	0	1 615 605	84 971	-553 848

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 573
Årets resultat	-553 848
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-643 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	734 543
Summa	-468 878

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 468 878**

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	2 309 179	2 311 360
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 460	48 767
Summa rörelseintäkter		2 364 639	2 360 127
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 267 075	-2 079 648
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 438	-274 571
Personalkostnader	Not 6	-93 281	-85 306
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-178 806	-178 806
Summa rörelsekostnader		-2 846 599	-2 618 330
Rörelseresultat		-481 960	-258 204
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 098	1 284
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-75 987	-81 787
Summa finansiella poster		-71 889	-75 318
Resultat efter finansiella poster		-553 848	-333 522
Årets resultat		-553 848	-333 522

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 687 596	7 866 402
Summa materiella anläggningstillgångar		7 687 596	7 866 402
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		7 741 596	7 920 402
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-228	-123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	172 168	106 704
Summa kortfristiga fordringar		171 940	106 581
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	662 873	1 304 597
Summa kassa och bank		662 873	1 304 597
Summa omsättningstillgångar		834 814	1 411 178
Summa tillgångar		8 576 409	9 331 580

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		343 969	343 969
Fond för yttre underhåll		1 615 605	1 707 148
Summa bundet eget kapital		1 959 574	2 051 117
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		84 971	326 950
Årets resultat		-553 848	-333 522
Summa fritt eget kapital		-468 878	-6 573
Summa eget kapital		1 490 696	2 044 545
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 650 666	6 825 458
Summa långfristiga skulder		6 650 666	6 825 458
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	137 396	100 000
Leverantörsskulder	Not 17	38 686	105 346
Skatteskulder	Not 18	26 585	22 420
Övriga skulder	Not 19	2 320	2 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	230 060	231 685
Summa kortfristiga skulder		435 047	461 577
Summa eget kapital och skulder		8 576 409	9 331 580

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 aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Standardförbättringar	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	10-20

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	1 168 767	1 168 692
Årsavgifter, lokaler	451 620	451 620
Hyrer, lokaler	50 596	50 594
Hyrer, garage	75 600	75 600
Hyrer, p-platser	63 840	63 240
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-813	-1 148
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 087	-11 894
Bränsleavgifter, bostäder	514 656	514 656
Summa nettoomsättning	2 309 179	2 311 360

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
IT-avgifter	49 680	43 200
Övriga ersättningar	5 369	1 163
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	1
Övriga rörelseintäkter	240	4 043
Summa övriga rörelseintäkter	55 460	48 767

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-734 543	-559 909
Reparationer	-48 262	-120 778
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-136 154	-134 282
Försäkringspremier	-38 462	-35 218
Kabel- och digital-TV	-102 556	-102 142
Återbäring från Riksbyggen	0	4 300
Bevakningskostnader	-6 469	-4 802
Snö- och halkbekämpning	-172 991	-208 270
Drift och förbrukning, övrigt	-23 411	0
Förbrukningsinventarier	-3 566	-19 183
Vatten	-145 929	-134 621
Fastighetsel	-86 126	-108 291
Uppvärmning	-523 651	-531 086
Sophantering och återvinning	-45 240	-39 950
Förvaltningsarvode drift	-199 716	-85 416
Summa driftkostnader	-2 267 075	-2 079 648

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-263 471	-244 729
IT-kostnader	-3 113	-3 073
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-14 125	-1 869
Kreditupplysningar	-225	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 152	-2 326
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-47	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-3 024
Övriga externa kostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-307 438	-274 571

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-13 169	-14 729
Styrelsearvoden	-13 000	-8 000
Sammanträdesarvoden	-44 988	-41 112
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 242	-2 500
Pensionskostnader	-540	-648
Sociala kostnader	-18 341	-18 317
Summa personalkostnader	-93 281	-85 306

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-150 991	-150 991
Avskrivning Markanläggningar	-20 895	-20 895
Avskrivningar tillkommande utgifter	-6 920	-6 920
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-178 806	-178 806

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 184
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 184

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 084	1 255
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	14	29
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 098	1 284

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-75 987	-81 592
Övriga räntekostnader	0	-195
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-75 987	-81 787

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	9 248 203	9 248 203
Mark	2 000 000	2 000 000
Anslutningsavgifter	110 023	110 023
Tillkommande utgifter	265 233	265 233
Markanläggningar	359 971	359 971
	11 983 430	11 983 430
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 983 430	11 983 430
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 664 250	-3 513 359
Rättelse byggnader från fg år	100	0
Anslutningsavgifter	-110 023	-110 023
Tillkommande utgifter	-161 433	-154 512
Markanläggningar	-181 322	-160 428
	-4 117 028	-3 938 322
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-150 991	-150 991
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-6 920	-6 920
Årets avskrivning markanläggningar	-20 895	-20 895
	-178 806	-178 806
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 295 834	-4 117 028
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 687 596	7 866 402
Varav		
Byggnader	5 432 962	5 583 953
Mark	2 000 000	2 000 000
Tillkommande utgifter	96 880	103 800
Markanläggningar	157 754	178 649
Taxeringsvärden		
Bostäder	42 400 000	42 400 000
Lokaler	8 471 000	8 471 000
Totalt taxeringsvärde	50 871 000	50 871 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 600 000</i>	<i>30 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 271 000</i>	<i>20 271 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	54 000	54 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	54 000	54 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-228	327
Kundfordringar	0	-450
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-228	-123

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	816	0
Förutbetalda försäkringspremier	19 390	19 071
Förutbetalt förvaltningsarvode	126 269	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 583	12 475
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 110	13 110
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	62 048
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 168	106 704

Not 15 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	350 884	1 007 616
Transaktionskonto	311 989	296 981
Summa kassa och bank	662 873	1 304 597

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	6 788 062	6 925 458
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-137 396	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 650 666	6 825 458

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,66%	2020-06-01	1 739 400,00	-1 722 004,00	17 396,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2021-06-01	0,00	1 722 004,00	0,00	1 722 004,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2021-12-01	1 147 892,00	0,00	100 000,00	1 047 892,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-12-30	2 058 166,00	0,00	0,00	2 058 166,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2022-06-01	1 980 000,00	0,00	20 000,00	1 960 000,00
Summa			6 925 458,00	0,00	137 396,00	6 788 062,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 137 396 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 549 584 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 101 082 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	38 686	105 346
Summa leverantörsskulder	38 686	105 346

Not 18 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	26 585	22 420
Summa skatteskulder	26 585	22 420

Not 19 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	2 320	1 286
Avräkning hyror och avgifter	0	840
Summa övriga skulder	2 320	2 126

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	3 156	2 804
Upplupna driftskostnader	6 928	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 984	70 406
Upplupna elkostnader	4 480	4 903
Upplupna värmekostnader	18 058	18 132
Upplupna kostnader för renhållning	13 717	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 313
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	177 737	127 127
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	230 060	231 685

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	9 255 500	9 255 500

Not Eventualförpliktelser

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

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

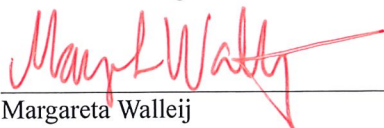
Styrelsens underskrifter

200928

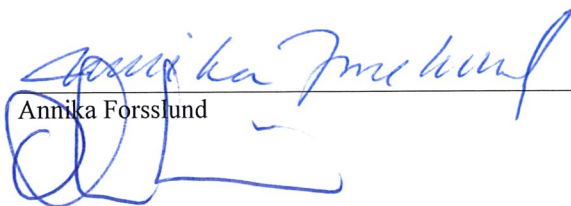
Ort och datum



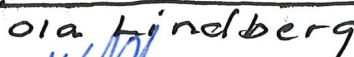
Roland Lundberg



Margareta Walleij



Annika Forsslund





Mikael Sjöström.

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-02



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Anna Winblad Von Walter
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Umeåhus 14, org. nr 794000-1881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Umeåhus 14 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Umeåhus 14 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda 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/ Lycksele den 2 november 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor



Anna Winblad von Walter

Föreningsvald revisor