

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Umeåhus nr 31  
Org nr: 716463-8004



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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

## **Valberedningens förslag till årsstämma Umeåhus 31 - 2021**

### **m/ Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter**

- Valberedningen föreslår oförändrat antal:
  - 7 st. ordinarie styrelseledamöter (6 Umeåhus 31 + 1 Riksbyggen).
  - 5 st. suppleanter (4 Umeåhus 31 + 1 Riksbyggen).

### **n/ Fråga om arvoden**

- Valberedningen föreslår oförändrad arvodering, med justering av prisbasbelopp respektive timarvode.
- Styrelseledamöter och suppleanter:
  - Umeå Kommuns sammanträdesarvode till ledamöterna och suppleanter vid styrelsens sammanträden.
  - Per år ett halvt prisbasbelopp varav minst 50% till ordförande. Resterande 50% fördelas fritt mellan andra styrelsemedlemmar och suppleanter.
- Valberedning:
  - Per år 1/10 prisbasbelopp fördelas mellan alla i valberedningen.
- Revisor:
  - Per år 1/20 prisbasbelopp.
- För info:
  - Prisbasbelopp 2021: 47600 kr.
  - Umeå Kommuns sammanträdesarvode 2021:
    - Grundarvode: utgår för första timmen och utgör tredubbelt timarvode.
    - Timarvode (för därefter följande timmar): 226 kr.

### **o/ Beslut om stämman skall utse styrelseordförande**

- Valberedningen föreslår att stämman utser styrelseordförande såsom gjorts de senaste åren.

### **p/ Val av styrelseledamöter och suppleanter**

- Valberedningens förslag till styrelsen, mandatperiod två år:
  - Ann-Marie Gustafsson, Mjölkvägen 96, omval
  - Tommy Forsberg, Mjölkvägen 144, omval
  - Lina Gustafsson, Filgränd 201, nyval (som ledamot, tidigare suppleant)
- Styrelsemedlemmar valda till årsstämma 2022:
  - Stefan Boström, Filgränd 145
  - Gunnar Wiklund, Mjölkvägen 98
  - Håkan Berglund, Ersbodavägen 71
- Valberedningens förslag till suppleanter, mandatperiod ett år:
  - Kent Brodin, Filgränd 147, omval
  - Tobias Bergh, Ersbodavägen 105, omval
  - Maria Vredin, Mjölkvägen 76, omval
  - Annika Höglund, Filgränd 183, nyval

### **q/ Val av revisorer och revisorssuppleanter.**

- Förslag som ordinarie auktoriserad föreningsrevisor:
  - KPMG AB, mandatperiod ett år
- Valberedningens förslag som föreningens lekmannarevisor, mandatperiod ett år:
  - Malin Hallgren, Filgränd 169, omval
- Valberedningens förslag som lekmannarevisorsuppleant, mandatperiod ett år:
  - Annika Björkgren, Mjölkvägen 94, omval

### **r/ Val av valberedning**

- Sittande valberedning ställer sig om så önskas till förfogande nästa mandatperiod (1 år):
  - David Haglund, Mjölkvägen 106 (sammankallande)
  - Anita Åkerlund, Ersbodavägen 95
  - Lena Boberg, Filgränd 177



## Ordförande har ordet

Det har blivit dags att summera ännu ett år i föreningen. Ett år som inte liknar något annat år. Ingen av oss hade väl kunnat ana att en pandemi skulle sprida ut sig över världen. För oss som förening har pandemin inneburit en hel del anpassningar. Styrelsen gick snabbt över till digitala möten, begränsningar infördes över hur många som får vistas i vår samlingslokal och vår syjunta fick ställas in på obestämd tid. Som bostadsrättsförening är vi kända för våra satsningar på stora fester och aktiviteter för alla boende i föreningen men av förklarliga skäl uteblev även våra fester detta år.

Pandemin till trots har våra stora projekt i föreningen fortsatt enligt plan. Ventilationsbytet går nu in i sin sista etapp och trapphusrenoveringarna fortsätter som planerat. I styrelsen beslutade vi under året att installera laddboxar i några av våra garage samt på ett antal parkeringar och det arbetet är nu påbörjat.

Jag vill passa på att lyfta och hylla det engagemang och den omtanke jag sett i vårt område under det senaste året. Det värmer att se hur grannar sträcker ut en hjälpande hand till varandra och hjälper till med handling av mat, hämtning av paket och liknande när någon suttit i karantän.

Som vanligt vill jag avsluta med att tacka styrelsemedlemmar, grupper i föreningen samt engagerade boende för ett fint samarbete under det gångna året. Låt oss hoppas att vi i och med kommande vaccinationer kan få träffas under 2021 och umgås utan restriktioner.

Ann-Marie Molin

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 31 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2020-03-31. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, vilket främst beror på högre driftkostnader. Att driftkostnaderna ökat jämfört med föregående år beror på högre underhållskostnader i samband med ventilationsbytet. Räntekostnaderna har minskat tack vare omsättning av lån samt löpande amortering. Antagen budget för kommande verksamhetsår har ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 304% till 275%.

I resultatet ingår avskrivningar med 671 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -722 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krukan 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 21 byggnader, 11 st flerfamiljshus och 10 st radhus/parhus. Totalt 122 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990-1991. Fastighetens adress är Mjölkvägen 64-148 (jämna), Ersbodavägen 13-107 (udda) och Filgränd 139-213 (udda) i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning


2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
35	38	35	14	122

### Dessutom tillkommer:

P-platser	Garage	Lokaler
90	51	1

Total tomtarea	44 769 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	10 690 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	75 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	100 142 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	100 142 000 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 269 tkr och planerat underhåll för 4 387 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2020 och visar på ett underhållsbehov på 18 651 tkr för de närmsta 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 860 tkr.

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Armaturer parkering	2014	
Huskropp utvändigt	2015-2016	
Gemensamma utrymmen	2015-2016	
Installationer	2015	
Installationer	2016	
Markytor	2016	
Huskropp	2016	
Garage & p-platser	2017	
Huskropp utvändigt	2017	
Ventilation	2019	

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	302 796
Ventilation	3 718 154
Huskropp utvändigt	352 617
Garage och p-platser	13 705

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Marie Molin	Ordförande	2021
Håkan Berglund	Sekreterare	2022
Gunnar Wiklund	Ledamot	2022
Tommy Forsberg	Ledamot	2021
Stefan Boström	Ledamot	2022
Christina Melander	Ledamot	2021
Rickard Abrahamsson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kent Brodin	Suppleant	2021
Lina Molin	Suppleant	2021
Maria Vredin	Suppleant	2021
Tobias Bergh	Suppleant	2021
Rebecca Raneblad	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2021
Malin Hallgren	Förtroendevald revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Annika Björkgren	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anita Åkerlund	2021
David Haglund	2021
Lena Boberg	2021

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

#### 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 167 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 166 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 0,5 %.

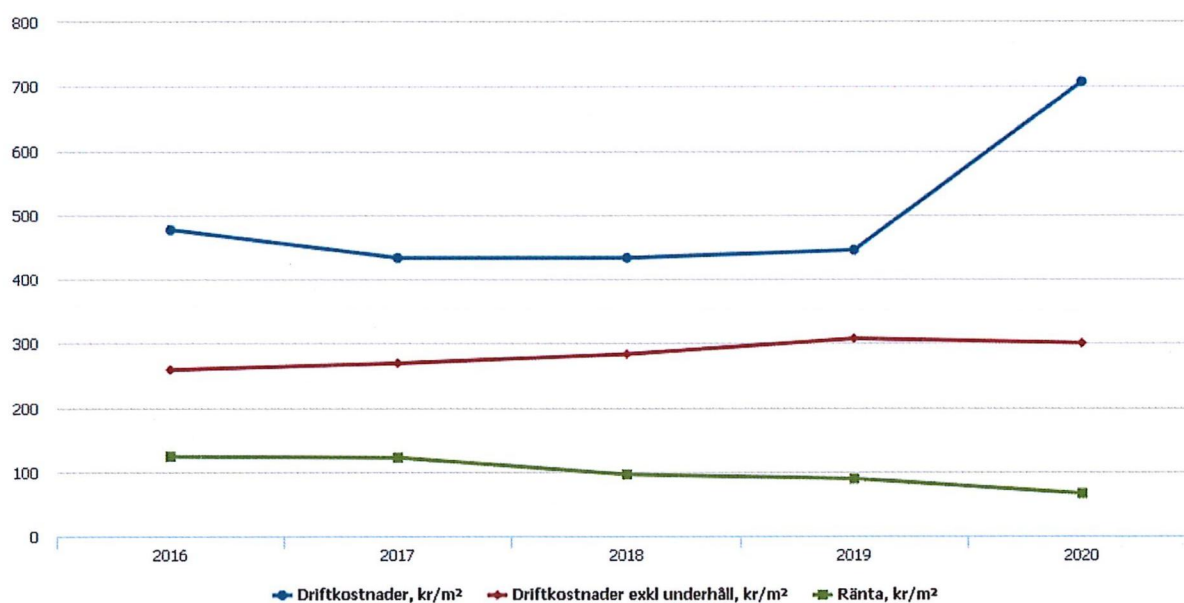
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2021-01-01. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 771 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	8 644	8 604	8 627	8 618	8 607
Resultat efter finansiella poster	-1 393	1 181	1 187	1 064	373
Soliditet %	12	13	12	10	9
Likviditet %	275	304	401	424	328
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	707	445	433	433	477
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	300	307	283	269	259
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	66	89	96	122	124
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	671	813	716	611	539
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 762	5 830	5 899	5 951	6 037



**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. [R2](#)

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 005	8 753 897	-59 958	1 181 016
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 181 016	-1 181 016
Reservering underhållsfond		2 860 000	-2 860 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 387 272	4 387 272	
Årets resultat				-1 392 789
<b>Vid årets slut</b>	<b>61 005</b>	<b>7 226 625</b>	<b>2 648 330</b>	<b>-1 392 789</b>


## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 121 057
Årets resultat	-1 392 789
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 860 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 387 272
<b>Summa</b>	<b>1 255 540</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 1 255 540

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 643 748	8 604 209
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 928	64 054
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 718 676</b>	<b>8 668 263</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 613 826	-4 787 756
Övriga externa kostnader	Not 5	-979 050	-954 223
Personalkostnader	Not 6	-156 050	-151 721
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-671 083	-681 138
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 420 009</b>	<b>-6 574 839</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-701 333</b>	<b>2 093 425</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	17 568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	23 660	29 873
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-715 117	-959 850
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-691 457</b>	<b>-912 409</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 392 789</b>	<b>1 181 016</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 392 789</b>	<b>1 181 016</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	61 535 931	62 207 014
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	3 275 355	798 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 811 287</b>	<b>63 005 014</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		183 000	183 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>183 000</b>	<b>183 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 994 287</b>	<b>63 188 014</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	8 384	9 023
Övriga fordringar		0	290 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	171 901	187 945
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>180 285</b>	<b>487 093</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	7 422 372	12 577 650
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 422 372</b>	<b>12 577 650</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 602 657</b>	<b>13 064 743</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>72 596 944</b>	<b>76 252 757</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		61 005	61 005
Fond för yttre underhåll		7 226 625	8 753 897
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 287 630</b>	<b>8 814 902</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 648 329	-59 958
Årets resultat		-1 392 789	1 181 016
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 255 540</b>	<b>1 121 057</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 543 170</b>	<b>9 935 959</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	61 284 785	62 024 785
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 284 785</b>	<b>62 024 785</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	740 000	740 000
Leverantörsskulder		748 853	175 272
Skatteskulder		380 698	378 843
Övriga skulder	Not 18	4 389	5 157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	895 049	2 992 741
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 768 989</b>	<b>4 292 013</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>72 596 944</b>	<b>76 252 757</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	100
Installationer	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	5, 10
Standardförbättringar	Linjär	15, 50

Mark är inte föremål för avskrivningar. 🌿

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 245 032	8 198 728
Hyror, garage	220 320	220 320
Hyror, p-platser	201 000	200 880
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-58	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 478	-8 682
Elavgifter	-7 068	-7 037
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 643 748</b>	<b>8 604 209</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	8 800	14 520
Övriga ersättningar	21 904	16 902
Fakturerade kostnader	2 700	3 420
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	0
Övriga rörelseintäkter	20 054	18 512
Försäkringsersättningar	21 478	10 701
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>74 928</b>	<b>64 054</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-4 387 272	-1 486 883
Reparationer	-268 725	-481 983
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-383 855	-379 278
Försäkringspremier	-107 591	-106 008
Kabel- och digital-TV	-271 548	-268 945
Återbäring från Riksbyggen	0	13 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 288	-2 665
Obligatoriska besiktningar	-99 969	-10 313
Bevakningskostnader	-8 110	-14 926
Snö- och halkbekämpning	-179 725	-244 747
Förbrukningsinventarier	-33 871	-25 065
Vatten	-447 517	-393 483
Fastighetsel	-256 841	-280 896
Uppvärmning	-823 753	-865 089
Sophantering och återvinning	-232 068	-221 578
Förvaltningsarvode drift	-105 694	-19 797
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 613 826</b>	<b>-4 787 756</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-8 057	-9 850
Förvaltningsarvode administration	-888 921	-866 890
IT-kostnader	-1 288	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-20 625
Övriga förvaltningskostnader	-10 717	-10 124
Kreditupplysningar	-3 825	-6 795
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 031	-16 967
Kontorsmateriel	-6 639	-2 597
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-447	-57
Medlems- och föreningsavgifter	-9 760	-9 760
Bankkostnader	-2 240	-3 309
Övriga externa kostnader	-1 500	-7 250
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-979 050</b>	<b>-954 223</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-23 650	-23 251
Sammanträdesarvoden	-83 712	-78 228
Övriga ersättningar	0	-800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 793	-18 878
Sociala kostnader	-28 895	-30 564
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-156 050</b>	<b>-151 721</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-621 126	-621 126
Avskrivning Markanläggningar	-11 462	-21 516
Avskrivningar tillkommande utgifter	-38 496	-38 496
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-671 083</b>	<b>-681 138</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	17 568
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>17 568</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	22 668	29 067
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	993	805
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>23 660</b>	<b>29 873</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-715 117	-956 401
Övriga räntekostnader	0	-3 449
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-715 117</b>	<b>-959 850</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	54 710 855	54 710 855
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättring	1 619 778	1 619 778
Markanläggning	245 882	245 882
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>73 226 515</b>	<b>73 226 515</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-10 631 101	-10 009 975
Standardförbättring	-153 982	-115 487
Markanläggningar	-234 418	-212 901
	<b>-11 019 501</b>	<b>-10 338 363</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-621 126	-621 126
Årets avskrivning standardförbättring	-38 496	-38 496
Årets avskrivning markanläggningar	-11 462	-21 516
	<b>-671 083</b>	<b>-681 138</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-11 690 583</b>	<b>-11 019 501</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	43 458 628	44 079 754
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättring	1 427 301	1 465 796
Markanläggningar	3	11 465

**Taxeringsvärden**

Bostäder	66 200 000	66 200 000
Lokaler	1 415 000	1 415 000
Småhus	32 527 000	32 527 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>100 142 000</b>	<b>100 142 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>76 811 000</i>	<i>76 811 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 331 000</i>	<i>23 331 000</i>

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

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	103 933	103 933
Installationer	1 463 802	1 463 802
	<b>1 567 735</b>	<b>1 567 735</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 567 735</b>	<b>1 567 735</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-103 933	-103 933
Installationer	-1 463 802	-1 463 802
	<b>-1 567 735</b>	<b>-1 567 735</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-103 933	-103 933
Installationer	-1 463 802	-1 463 802
	<b>-1 567 735</b>	<b>-1 567 735</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

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

	2020-12-31	2019-12-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	2 477 355	798 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 275 355</b>	<b>798 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 384	9 023
Osäkra hyres- och kundfordringar	166 432	166 432
Nedskrivning av kundfordringar	-166 432	-166 432
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>8 384</b>	<b>9 023</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	125 214	107 591
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 887	67 887
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 800	12 467
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>171 901</b>	<b>187 945</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	5 584 046	8 811 378
Transaktionskonto	1 838 326	3 766 271
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 422 372</b>	<b>12 577 650</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	62 024 785	62 764 785
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-740 000	-740 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>61 284 785</b>	<b>62 024 785</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,40%	2022-12-30	17 812 907,00	0,00	740 000,00	17 072 907,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2025-09-30	22 830 774,00	0,00	0,00	22 830 774,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2027-09-30	22 121 104,00	0,00	0,00	22 121 104,00
<b>Summa</b>			<b>62 764 785,00</b>	<b>0,00</b>	<b>740 000,00</b>	<b>62 024 785,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 740 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 960 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 58 324 785 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. ✖

**Not 18 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	4 389	5 157
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>4 389</b>	<b>5 157</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	73 019	91 335
Upplupna driftskostnader	28 034	25 802
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 420	2 060 279
Upplupna elkostnader	29 876	29 018
Upplupna värmekostnader	100 589	109 095
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 317	4 461
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 606
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	657 794	671 145
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>895 049</b>	<b>2 992 741</b>


**Not Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	107 659 530	107 659 530

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. 

Styrelsens underskrifter


Umeå 2021 04 06

Ort och datum

  
Ann-Marie Molin

  
Håkan Berglund

  
Gunnar Wiklund

  
Tommy Forsberg

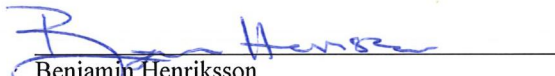
  
Stefan Boström

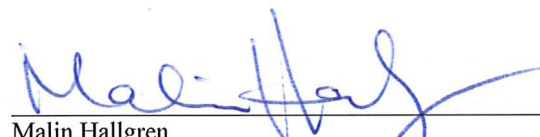
  
Christina Melander

  
Rickard Abrahamson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 maj -2021

KPMG AB

  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

  
Malin Hallgren  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Umeåhus 31, org. nr 716463-8004

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Umeåhus 31 för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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 revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med 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 31 för år 2020 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 revisionsssed 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

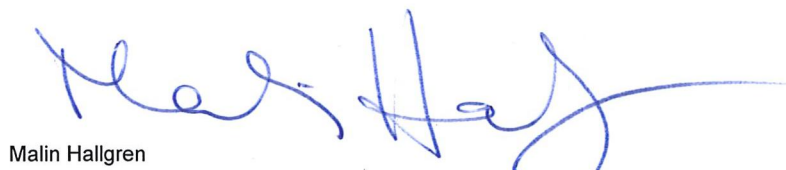
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 11 maj - 2021

KPMG AB

  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

  
Malin Hallgren  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

## **Arsavgift**

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.

## **Arsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

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

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företags kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RBF Umeåhus nr 31

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Umeåhus nr 31 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)

