
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Umeåhus nr 6
Org nr: 794000-1782



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

**Torsdagen den 26 november 2020 kl 19.00
Föreningens samlingslokal, 5 A**

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- 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 föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 6 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 högre än föregående år. Detta tack vare ökade intäkter och minskade driftkostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 253 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -271 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 285% till 202%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hornet 7 i Umeå kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 56 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adresser är Stenmarksvägen 1 A-B, 3 A-B samt 5 A-B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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.	Summa
20	27	9	56

Dessutom tillkommer

P-platser
39

Total tomtarea	5 310 m ²
Total bostadsarea	2 847 m ²
Total lokalarea	235 m ²

Årets taxeringsvärde	39 663 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 663 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,70 % av föreningens nettoomsättning. /

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 68 tkr och planerat underhåll för 1 146 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5,5 mkr för de närmaste 10 åren. Underhållsplanen visar en evig årlig kostnad på 697 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 450 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	1 834
Installationer	66 725
Huskropp utvändigt	1 071 829
Markytor	5 411

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Lundberg	Ordförande	2020
Daniel Ekman	Sekreterare	2021
Kerstin Harr	Vice ordförande	2020
Erik Christoffersson	Ledamot	2021
Sune Greus	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Popovac	Suppleant	2021
Malin Omberg	Suppleant	2020
Rebecca Raneblad	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Lars Zingmark	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Timo Hellström		2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingela Theolin		2020
Mats Lundström		2020

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 86 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 5 %.

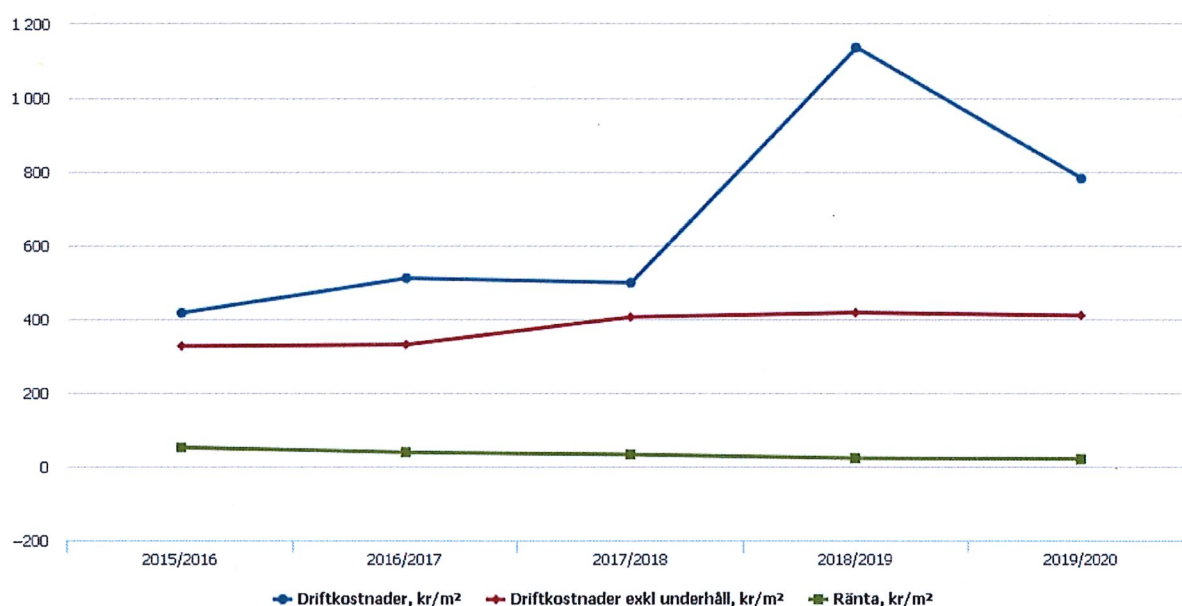
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 814 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 397	2 295	2 185	2 151	2 144
Resultat efter finansiella poster	-525	-1 830	-264	-47	237
Soliditet %	38	40	48	48	34
Driftkostnader, kr/m ²	782	1 137	499	511	417
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	410	418	406	331	327
Ränta, kr/m ²	21	23	33	39	52



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. 4

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	53 778	2 698 637	1 656 585	1 745 315	-1 830 235
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 830 235	1 830 235
Reservering underhållsfond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 145 800	1 145 800	
Årets resultat					-524 788
Vid årets slut	53 778	2 698 637	960 785	610 880	-524 788

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-84 919
Årets resultat	-524 788
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 145 800
Summa	86 093

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **86 093**

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	2 397 151	2 294 817
Övriga rörelseintäkter	Not 3	218 319	166 587
Summa rörelseintäkter		2 615 470	2 461 404
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 408 907	-3 503 575
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 361	-394 861
Personalkostnader	Not 6	-73 824	-79 795
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-253 378	-253 378
Summa rörelsekostnader		-3 077 470	-4 231 608
Rörelseresultat		-462 000	-1 770 204
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 776
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 931	3 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-65 719	-71 538
Summa finansiella poster		-62 788	-60 030
Resultat efter finansiella poster		-524 788	-1 830 235
Årets resultat		-524 788	-1 830 235

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 513 956	8 767 334
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 513 956	8 767 334
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	81 000	81 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	81 000
Summa anläggningstillgångar		8 594 956	8 848 334
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	129 715	58 995
Summa kortfristiga fordringar		129 715	58 995
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 200 508	1 779 637
Summa kassa och bank		1 200 508	1 779 637
Summa omsättningstillgångar		1 330 223	1 838 632
Summa tillgångar		9 925 179	10 686 966

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 752 415	2 752 415
Fond för yttre underhåll		960 785	1 656 585
Summa bundet eget kapital		3 713 200	4 409 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		610 881	1 745 315
Årets resultat		-524 788	-1 830 235
Summa fritt eget kapital		86 093	-84 919
Summa eget kapital		3 799 293	4 324 081
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 467 784	5 716 784
Summa långfristiga skulder		5 467 784	5 716 784
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	249 000	249 000
Leverantörsskulder		126 561	117 971
Skatteskulder		2 144	2 764
Övriga skulder	Not 17	14 773	21 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	265 624	255 116
Summa kortfristiga skulder		658 102	646 102
Summa eget kapital och skulder		9 925 179	10 686 966

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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	10-40
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	2 317 536	2 207 439
Hyrer, bostäder	960	480
Hyrer, lokaler	16 896	16 896
Hyrer, p-platser	80 400	84 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 064	-2 064
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 890	-12 583
Elavgifter	-13 687	649
Summa nettoomsättning	2 397 151	2 294 817

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	138 600	72 600
Balkonginglasning	51 840	51 840
Övriga ersättningar	18 160	11 211
Fakturerade kostnader	540	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	2
Övriga rörelseintäkter	9 173	29 494
Summa övriga rörelseintäkter	218 319	166 587

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-1 145 800	-2 215 401
Reparationer	-67 935	-131 912
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 185	-77 742
Försäkringspremier	-40 862	-36 874
Kabel- och digital-TV	-144 131	-142 722
Återbäring från Riksbyggen	0	6 000
Obligatoriska besiktningar	-1 063	0
Bevakningskostnader	-7 257	-6 927
Snö- och halkbekämpning	-96 822	-76 898
Förbrukningsinventarier	-18 228	-18 168
Vatten	-143 265	-132 221
Fastighetsel	-155 049	-180 488
Uppvärmning	-429 456	-414 192
Sophantering och återvinning	-74 231	-70 943
Förvaltningsarvode drift	374	-5 088
Summa driftkostnader	-2 408 907	-3 503 575

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-286 273	-279 460
IT-kostnader	-469	-450
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-9 900	-6 443
Kreditupplysningar	-675	-4 305
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 258	-12 176
Representation	-198	-2 837
Kontorsmateriel	-40	-868
Medlems- och föreningsavgifter	-4 480	-4 480
Konsultarvoden	-2 244	-64 516
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 400	-900
Summa övriga externa kostnader	-341 361	-394 861

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-33 000	-33 000
Sammanträdesarvoden	-23 500	-26 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Sociala kostnader	-12 324	-15 295
Summa personalkostnader	-73 824	-79 795

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-186 017	-186 017
Avskrivningar tillkommande utgifter	-67 361	-67 361
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-253 378	-253 378

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	7 776
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 776

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 882	3 538
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	194
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 931	3 732

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-65 719	-71 528
Övriga räntekostnader	0	-10
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-65 719	-71 538

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 928 805	8 928 805
Mark	3 700 000	3 700 000
Tillkommande utgifter	2 519 889	2 519 889
Anslutningsavgifter	57 825	57 825
	15 206 519	15 206 519
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 206 519	15 206 519
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 955 363	-5 769 346
Anslutningsavgifter	-57 825	-57 825
Tillkommande utgifter	-425 997	-358 636
	-6 439 185	-6 185 807
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-186 017	-186 017
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-67 361	-67 361
	-253 378	-253 378
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 692 563	-6 439 185
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 513 956	8 767 334
Varav		
Byggnader	2 787 425	2 973 442
Mark	3 700 000	3 700 000
Tillkommande utgifter	2 026 531	2 093 892
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 600 000	39 600 000
Lokaler	63 000	63 000
Totalt taxeringsvärde	39 663 000	39 663 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 063 000</i>	<i>23 063 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 600 000</i>	<i>16 600 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	41 590	41 590
Installationer	167 823	167 823
	209 413	209 413
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	209 413	209 413
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-41 590	-41 590
Installationer	-167 823	-167 823
	-209 413	-209 413
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	81 000	81 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	81 000	81 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 217	1 758
Förutbetalda försäkringspremier	20 562	20 300
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 369	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 331	29 708
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 235	7 230
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 715	58 995

Not 15 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	16	933
Bankmedel	816 107	1 012 685
Transaktionskonto	384 385	766 018
Summa kassa och bank	1 200 508	1 779 637

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	5 716 784	5 965 784
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-249 000	-249 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 467 784	5 716 784

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,16%	2020-06-01	1 307 718,00	-1 197 718,00	110 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2020-06-04	786 500,00	-677 500,00	109 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2021-10-30	1 347 507,00	0,00	0,00	1 347 507,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2022-03-30	2 524 059,00	0,00	30 000,00	2 494 059,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2025-06-01	0,00	1 875 218,00	0,00	1 875 218,00
Summa			5 965 784,00	0,00	249 000,00	5 716 784,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 249 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 996 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 471 784 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	13 791	20 157
Skuld för moms	982	1 093
Summa övriga skulder	14 773	21 250

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	9 622	9 928
Upplupna driftskostnader	7 211	561
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	269	34 550
Upplupna elkostnader	10 354	11 091
Upplupna värmekostnader	14 825	14 395
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 480
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	930
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	223 343	179 181
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	265 624	255 116

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	9 790 000	9 790 000

Not Eventualförpliktelser

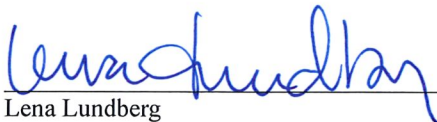
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

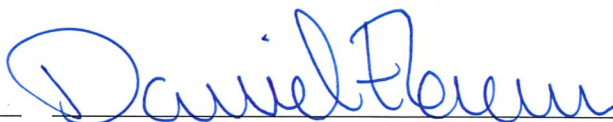
Styrelsens underskrifter

Umeå 2020-10-06

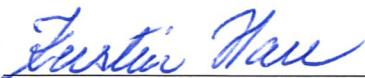
Ort och datum



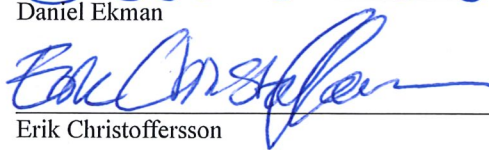
Lena Lundberg



Daniel Ekman



Kerstin Harr



Erik Christoffersson



Sune Greus

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 oktober 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Lars Zingmark
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Umeåhus 6, org. nr 794000-1782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Umeåhus 6 för år 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 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 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 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 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 misstag. 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 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. Risker 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, 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

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 årsredovisningsla- gen 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 6 för år 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 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.

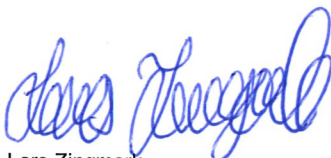
Umeå den 6 oktober 2020

KPMG AB



Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor



Lars Zingmark

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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Umeåhus nr 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Umeåhus nr 6 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

