

---

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Umeåhus nr 31  
Org nr: 716463-8004



**DAGORDNING  
VID  
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

**Tisdagen den 12 juni 2018 kl 18.30  
Föreningslokalen Mjölkvägen 100**

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.  
.....
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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 föreningsmedlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.  
.....
- t) Stämmans avslutande  
.....

## Valberedningens förslag till årsstämma Umeåhus 31 - 2018

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

- Valberedningens förslag
  - 7 st. ordinarie styrelseledamöter (6 Umeåhus 31 + 1 Riksbyggen)
  - 5 st. suppleanter (4 Umeåhus 31 + 1 Riksbyggen)

### **n/ Fråga om arvoden**

- Styrelseledamöter och suppleanter:
  - Umeå Kommuns sammanträdesarvode till ledamöterna och suppleanter vid styrelsens sammanträden
  - per år ett halvt prisbasbelopp varav minst 50% till ordförande. Resterande hälft 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 2018: 45 500 kr
  - Umeå Kommuns sammanträdesarvode 2018:
    - Grundarvode: utgår för första timmen och utgör tredubbelt timmarvode
    - Timmarvode (för därefter följande timmar): 174 kr

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

- För info:
  - Styrelseordförande har tidigare utsetts av stämman
  - Styrelseordförande utsågs på årstämma 2017: Ann-Marie Gustafsson

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

- Valberedningens förslag till styrelsen, mandatperiod två år:
  - Stefan Boström, Filgränd 145
  - Gunnar Wiklund, Mjölkvägen 98
  - Håkan Berglund, Ersbodavägen 71
- Styrelsemedlemmar valda till årstämma 2019:
  - Ann-Marie Gustafsson, Mjölkvägen 96
  - Anita Åkerlund, Ersbodavägen 95
  - Christina Melander, Ersbodavägen 55
- Valberedningens förslag till suppleanter, mandatperiod ett år:
  - Kent Brodin, Filgränd 147, omval
  - Lena Boberg, Filgränd 177, omval
  - Tommy Forsberg, Mjölkvägen 144, omval
  - Tobias Bergh, Ersbodavägen 105, omval

### **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**

- Mandatperiod ett år
  - Darcia De Man (sammankallande) ,Filgränd 145, ställer upp för omval
  - Ingela Jansson, Ersbodavägen 47, ställer upp för omval
  - David Haglund, Mjölkvägen 106, nyval

---

# Ordförandens ord

2017 har varit ett riktigt bra år bra år för vår bostadsrättsförening. Det som glädjer mig mest är att vi utsågs till årets miljöförening i södra Västerbotten. I motiveringen nämndes vår satsning på bergvärme men största vikt lades vid vårt fokus på den sociala miljön. Alla de fester och aktiviteter vi anordnar gör oss unika som bostadsrättsförening. Jag vill rikta ett stort tack till alla som hjälper till att anordna syjunta, grillfest, pajfest, julmarknad, våffelfest, luciafika och mycket mera.

Under året färdigställdes renoveringarna av garagetaken som påbörjades redan 2016. Jag vill tacka för ert tålamod under denna tid med ständiga omflyttningar av bilar för att det hela skulle fungera.

En betydligt tråkigare händelse under året var den brand som förstörde soprummet på Ersbodavägen. Renoveringen drog ut på tiden men tack vare ett gott samarbete med vårt försäkringsbolag kunde soprummet öppnas efter drygt en månad.

Ekonomi i vår förening är fortsatt stark och stabil. Därför kunde vi i styrelsen besluta att inte höja avgifterna för 2018. Det är även roligt att se att vår investering i bergvärme medfört större besparingar än vi räknat med.

Jag vill som vanligt avsluta genom att tacka alla styrelsemedlemmar, grupper i föreningen samt engagerade boende för ett fantastiskt fint samarbete under det gångna året och jag hoppas att 2018 blir ett lika positivt och händelserikt år.

Ann-Marie Gustafsson

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning.....	100
Noter .....	122

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 31 för  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för uppvärmning efter installationen med bergvärme. Dock har kostnaden för el och sophantering ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 328 % till 424 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 714 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 778 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krukan 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 21 byggnader, 11 flerfamiljshus och 10 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 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
35	38	35	14	122

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	51	90

Total bostadsarea: 10 690 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 75 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 81 249 000  
Föregående års taxeringsvärde 81 249 000

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 415 tkr och planerat underhåll för 1 764 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.**

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2016 och visar på ett underhållsbehov på 14 248 tkr för de närmsta 10 åren. Den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen är 1 080 tkr alternativt 2 537 tkr per år för 10 respektive 30 års sikt.

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 537 tkr.

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ommålning fasader	2010-2012
Nya lekplatser	2010
Armaturer parkering	2014
Huskropp utvändigt	2015-2016
Gemensamma utrymmen	2015-2016
Installationer	2015
Installationer	2016
Markytor	2016
Huskropp	2016

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	59
Installationer	54
Huskropp utvändigt	172
Markytor	75
Garage och p-platser	1 240

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Marie Gustafsson	Ordförande	Stämman	2019
Stefan Boström	Vice ordförande	Stämman	2018
Håkan Berglund	Sekreterare	Stämman	2018
Gunnar Wiklund	Ledamot	Stämman	2018
Anita Åkerlund	Ledamot	Stämman	2019
Christina Melander	Ledamot	Stämman	2019
Rickard Abrahamsson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Brodin	Stämman	2018
Lena Boberg	Stämman	2018
Tobias Bergh	Stämman	2018
Tommy Forsberg	Stämman	2018
Rebecca Raneblad	Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Malin Hallgren	Föreningsvald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Annika Björkgren	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Ingela Jansson	Stämman
Darcia De Man	Stämman
Peter Ekman	Stämman

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 164.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 165.

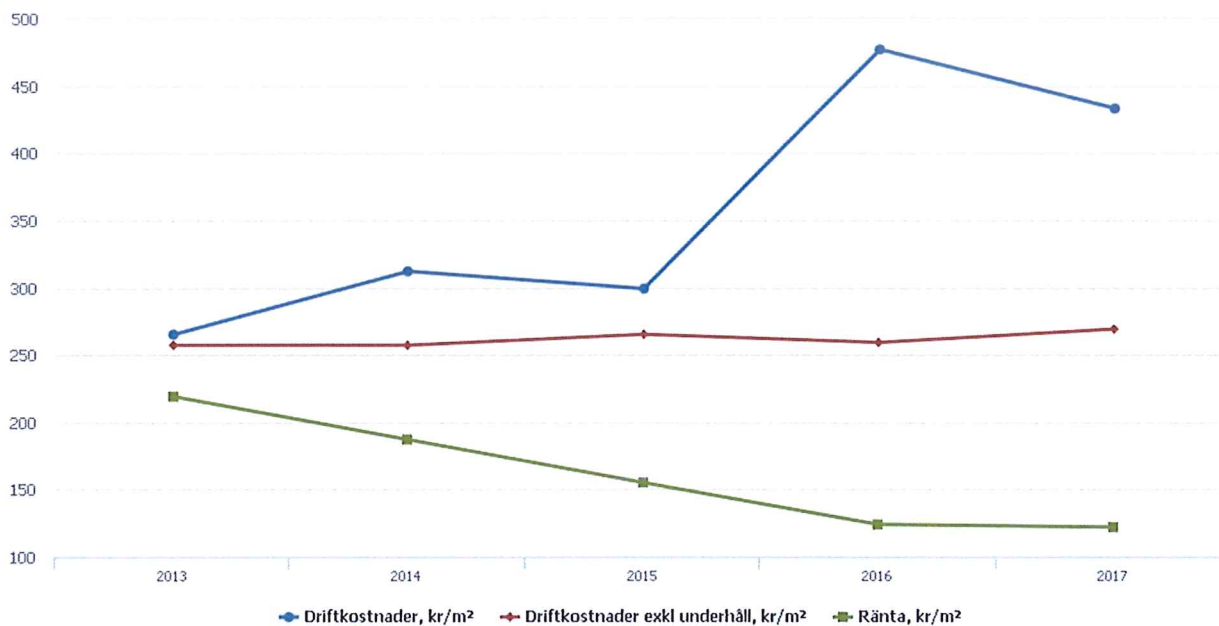
Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16).

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 1 %.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 767 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 618	8 607	8 608	8 600	8 520
Resultat efter finansiella poster	1 064	373	2 002	1 549	1 688
Avsättning till underhållsfond kr/m²	236	237	195	158	124
Soliditet %	10	9	8	6	4
Likviditet %	424	328	391	344	293
Driftkostnader, kr/m²	433	477	299	312	265
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	269	259	265	257	257
Ränta, kr/m²	122	124	155	187	219
Underhållsfond, kr/m²	611	539	501	312	171
Lån, kr/m²	5 951	6 037	6 106	6 174	6 243

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

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 005	5 800 221	270 184	372 548
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			372 548	-372 548
Reservering underhållsfond		2 537 000	-2 537 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 763 812	1 763 812	
Årets resultat				1 063 970
<b>Vid årets slut</b>	<b>61 005</b>	<b>6 573 409</b>	<b>-130 456</b>	<b>1 063 970</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	442 732
Årets resultat	1 063 970
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 537 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 763 812
<b>Summa</b>	<b>733 514</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>733 514</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 617 956	8 606 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	263 532	18 068
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 881 487</b>	<b>8 624 783</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 659 688	-5 134 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 050 057	-999 455
Personalkostnader	Not 6	-129 482	-122 002
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-714 238	-713 964
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 553 464</b>	<b>-6 970 191</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 328 023</b>	<b>1 654 591</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	16 836	16 836
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	30 024	33 154
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 310 913	-1 332 033
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 264 053</b>	<b>-1 282 043</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 063 970</b>	<b>372 548</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 063 970</b>	<b>372 548</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	63 569 290	64 250 427
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	33 103	66 203
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 602 392</b>	<b>64 316 630</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	183 000	183 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>183 000</b>	<b>183 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 785 392</b>	<b>64 499 630</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	55 457	27 339
Övriga fordringar	Not 15	280 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	98 925	126 168
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>434 382</b>	<b>153 507</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	9 102 829	8 839 334
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 102 829</b>	<b>8 839 334</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 537 211</b>	<b>8 992 841</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>73 322 603</b>	<b>73 492 471</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	61 005	61 005	
Fond för yttre underhåll	6 573 409	5 800 221	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 634 414</b>	<b>5 861 226</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-130 456	270 184	
Årets resultat	1 063 970	372 548	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>933 514</b>	<b>642 732</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 567 928</b>	<b>6 503 958</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	63 504 785	64 244 785
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>63 504 785</b>	<b>64 244 785</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	555 000	740 000
Leverantörsskulder	Not 20	10 356	378 669
Skatteskulder	Not 21	557 278	273 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 127 256	1 351 789
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 249 890</b>	<b>2 743 727</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>73 322 603</b>	<b>73 492 471</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. ✓

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	8 203 888	8 209 038
Hyor, garage	220 320	220 320
Hyor, p-platser inkl. Parkster	208 012	190 806
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-598	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 614	-4 590
Elavgifter	-7 052	-7 060
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 617 956</b>	<b>8 606 714</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Gemensamhetslokal	12 600	9 535
Panter och överlåtelser	13 380	0
Inkasso	4 740	8 510
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	11	23
Försäkringsersättningar	232 801	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>263 532</b>	<b>18 068</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Underhåll	-1 763 812	-2 342 151
Reparationer	-414 793	-308 054
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-284 009	-278 544
Försäkringspremier	-85 476	-75 233
Kabel- och digital-TV	-145 584	-151 602
Återbäring från Riksbyggen	15 400	17 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-28 034	-5 726
Obligatoriska besiktningar, lekpark	-10 000	0
Bevakningskostnader	-37 372	-9 611
Snö- och halkbekämpning	-200 328	-166 909
Drift och förbrukning, övrigt	-2 078	0
Förbrukningsinventarier	-50 392	-15 215
Vatten	-393 972	-390 404
Fastighetsel	-205 540	-168 009
Uppvärmning	-825 898	-1 053 653
Sophantering och återvinning	-215 721	-186 761
Förvaltningsarvode drift	-12 078	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 659 688</b>	<b>-5 134 771</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fritidsmedel	-10 810	-11 516
Förvaltningsarvode administration	-814 802	-790 240
IT-kostnader	-120 000	-120 000
Styrelsearvode	-11 737	-6 929
Arvode, yrkesrevisorer	-17 546	-17 201
Övriga förvaltningskostnader	-31 646	-5 699
Kreditupplysningar	-2 025	-12 663
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 592	0
Representation	0	-887
Kontorsmateriel	-9 176	-8 461
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-181	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-10 248	-10 248
Konsultarvoden	0	-920
Bankkostnader	-853	-690
Övriga externa kostnader	-2 440	-14 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 050 057</b>	<b>-999 455</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Styrelsearvoden	-22 400	-22 251
Sammanträdesarvoden	-62 814	-57 208
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 924	-16 860
Övriga kostnadsersättningar	-4 479	0
Övriga personalkostnader	-500	-500
Sociala kostnader	-26 365	-25 183
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-129 482</b>	<b>-122 002</b>

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

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-621 126	-620 853
Avskrivning Markanläggningar	-21 516	-21 516
Avskrivningar tillkommande utgifter	-38 496	-38 496
Avskrivning Installationer	-33 100	-33 100
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-714 238</b>	<b>-713 964</b>

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	16 836	16 836
<b>Summa resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>16 836</b>	<b>16 836</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 382	31 745
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	129	1 408
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	513	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>30 024</b>	<b>33 154</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 310 913	-1 332 033
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 310 913</b>	<b>-1 332 033</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	54 710 855	54 710 855
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättring	1 619 778	
Markanläggning	245 882	245 882
	<b>73 226 515</b>	<b>71 606 737</b>

**Årets anskaffningar**

Standardförbättring	0	1 619 778
	<b>0</b>	<b>1 619 778</b>

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

<b>73 226 515</b>	<b>73 226 515</b>
-------------------	-------------------

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

**Vid årets början**

Byggnader	-8 767 723	-8 146 870
Standardförbättring	-38 495	0
Markanläggningar	-169 869	-148 354
	<b>- 8 976 087</b>	<b>- 8 295 224</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-621 126	-620 853
Årets avskrivning standardförbättring	-38 496	-38 496
Årets avskrivning markanläggningar	-21 516	-21 516
	<b>- 681 138</b>	<b>- 680 865</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

<b>- 9 657 225</b>	<b>- 8 976 089</b>
--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>63 569 290</b>	<b>64 250 428</b>
-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	45 322 006	45 943 132
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättring	1 542 787	1 581 283
Markanläggningar	54 497	76 013

**Taxeringsvärden**

Bostäder, hyreshus	59 400 000	59 400 000
Småhus	20 612 000	20 612 000
Lokaler	1 237 000	1 237 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>81 249 000</b>	<b>81 249 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>62 752 000</i>	<i>62 752 000</i>

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

	2017-12-31	2016-12-31
<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>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-103 933	-103 933
Installationer	-1 397 599	-1 364 499
	<b>- 1 501 532</b>	<b>- 1 468 432</b>

**Årets avskrivningar**

Installationer	-33 100	-33 100
	<b>- 33 100</b>	<b>- 33 100</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-103 933	-103 933
Installationer	-1 430 699	-1 397 599
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 1 534 632</b>	<b>- 1 501 532</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>33 103</b>	<b>66 203</b>
---------------	---------------

**Varav**

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	33 103	66 203

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier och andelar i intresseföreningen	183 000	183 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>183 000</b>	<b>183 000</b>

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

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	55 517	27 339
Kundfordringar	-60	0
Osäkra hyres- och kundfordringar	166 432	166 432
Nedskrivning av kundfordringar	-166 432	-166 432
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>55 457</b>	<b>27 339</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	280 000	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>280 000</b>	<b>0</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	88 226	85 476
Förutbetalda driftkostnader	2 224	0
Förutbetald renhållning	0	2 765
Förutbetald kabel-tv-avgift	195	35 862
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 280	2 065
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>98 925</b>	<b>126 168</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	7 753 972	7 324 590
Transaktionskonto	1 348 857	1 514 744
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>9 102 829</b>	<b>8 839 334</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	64 059 785	64 984 785
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-555 000	-740 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>63 504 785</b>	<b>64 244 785</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,05 %	2019-09-30	23 231 104,00	0,00	0,00	23 231 104,00
STADSHYPOTEK	1,36 %	2020-09-30	22 830 774,00	0,00	0,00	22 830 774,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2022-12-30	18 922 907,00	0,00	925 000,00	17 997 907,00
<b>Summa</b>			<b>64 984 785,00</b>	<b>0,00</b>	<b>925 000,00</b>	<b>64 059 785,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 555 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 740 000 kr årligen.

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	555 000	740 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>555 000</b>	<b>740 000</b>

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	10 356	378 669
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>10 356</b>	<del>378 669</del>

**Not 21 Skatteskulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	557 278	273 269
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>557 278</b>	<b>273 269</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	79 373	168 625
Upplupna driftskostnader	289 067	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	163 618	412 608
Upplupna elkostnader	0	24 879
Upplupna värmekostnader	0	115 524
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 336
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	595 198	612 817
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 127 256</b>	<b>1 351 789</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	107 659 530	107 659 530

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

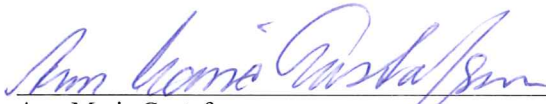
**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

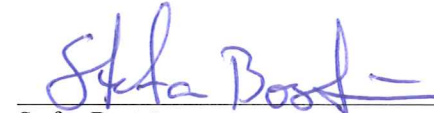
Styrelsens underskrifter

Umeå 2018-06-01

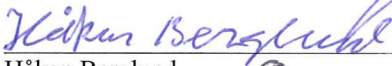
Ort och datum



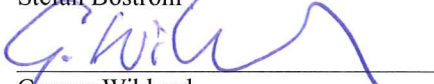
Ann-Marie Gustafsson



Stefan Boström



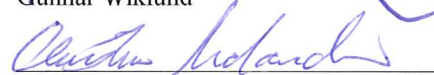
Håkan Berglund



Gunnar Wiklund



Anita Åkerlund



Christina Melander



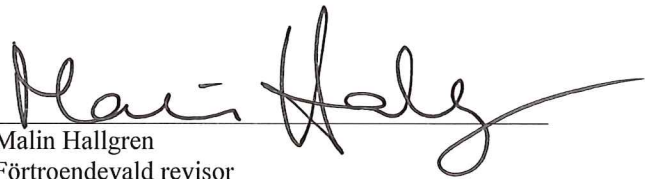
Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 juni 2018

KPMG AB



Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor



Malin Hallgren  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Umeåhus 31 för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Umeåhus 31 för år 2017 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 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 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 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 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 överträdelse 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 5 juni 2018

KPMG AB

Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor

Malin Hallgren  
Föreningsvald 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 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.

### **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.

### **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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

