
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Umeåhus nr 31
Org nr: 716463-8004



DAGORDNING
VID
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Torsdagen den 25 april 2019 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
.....

Medlemsvinst

RBF Umeåhus nr 31 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.
Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 12 000 kronor i återbäring samt 17 568 kronor i utdelning.

Ordförande har ordet

2018 har varit ett bra år för vår bostadsrättsförening

Under året som gått har vårt primära fokus legat på ventilation. På förra årets stämma fick vi i styrelsen stämmans förtroende att arbeta vidare med frågan rörande ett totalt ventilationsbyte för hela vår bostadsrättsförening. Bakgrunden är att majoriteten av de aggregat som idag finns installerade blev underkända i den senaste obligatoriska kontrollen. Styrelsen har under året som gått sett över olika ventilationslösningar och efter noga övervägande valde vi att gå vidare med alternativet gällande centrala aggregat vilket också presenterades på föreningens extrastämma tidigare i år. Det är den enskilt största investeringen i föreningens historia och det gläder mig att ha fått vara med i detta projekt.

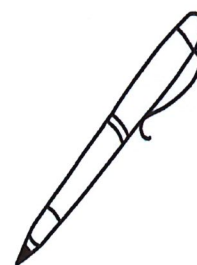
Årets andra stora projekt har varit bytet av garageportarna. Då våra gamla portar börjat murkna såg vi inte något annat alternativ än att byta ut alla portar. Jag vill passa på att tacka alla garagesinnehavare för hur otroligt smidigt arbetet gick. Företaget vi anlidade för arbetet hävdar att det är första gången i företagets historia som de kommit till en arbetsplats där alla garage varit tömda på fordon.

Under året har vi renoverat gästrummet som fått en ny sovalkov och nya möbler. I Bastun är aggregatet, duscharna och golvbrunnarna utbytta och samlingslokalen har fått ny soffa och fåtöljer.

Ekonomi i vår förening är fortsatt stark och stabil. Därför kunde vi i styrelsen besluta att inte höja avgifterna för 2019.

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 2019 blir ett lika positivt och händelserikt år.

Ann-Marie Gustafsson



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 31 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2016-02-02. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare bland annat lägre räntekostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 714 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 901 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Driftkostnaderna i föreningen ligger i paritet med föregående år. Det är dock en marginell minskning jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån och fortsatta amorteringar. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året förändrats från 424 % till 401 %

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdes försäkrade hos Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

P-platser	Garage	Lokaler
90	51	1

Total tomtarea 44 769 m²

Total bostadsarea 10 690 m²

Total lokalarea 75 m²

Årets taxeringsvärde 93 164 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 249 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 308 tkr och planerat underhåll för 1 607 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 oktober 2018 och visar på ett underhållsbehov på 16 009 tkr för de närmsta 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 537 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Armatyrer parkering	2014	
Huskropp utvändigt	2015-2016	
Gemensamma utrymmen	2015-2016	
Installationer	2015	
Installationer	2016	
Markytor	2016	
Huskropp	2016	
Garage & p-platser	2017	
Huskropp utvändigt	2017	
Årets utförda underhåll (i tkr)		
Beskrivning	Belopp	
Bostäder	138 tkr	
Lokaler	37 tkr	
Gemensamma utrymmen	176 tkr	
Installationer	107 tkr	
Huskropp utvändigt	404 tkr	
Garage och p-platser	659 tkr	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Marie Gustafsson	Ordförande	2019
Håkan Berglund	Sekreterare	2020
Stefan Boström	Vice ordförande	2020
Gunnar Wiklund	Ledamot	2020
Anita Åkerlund	Ledamot	2019
Christina Melander	Ledamot	2019
Rickard Abrahamsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Boberg	Suppleant	2019
Kent Brodin	Suppleant	2019
Tobias Bergh	Suppleant	2019
Tommy Forsberg	Suppleant	2019
Rebecca Raneblad	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Malin Hallgren	Förtroendevald revisor	2019
Kpmg Umeå Ab	Auktoriserad Revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annika Björkgren	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Darcia De Man	2019
Ingela Jansson	2019
David Haglund	2019

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 165 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 164 personer.

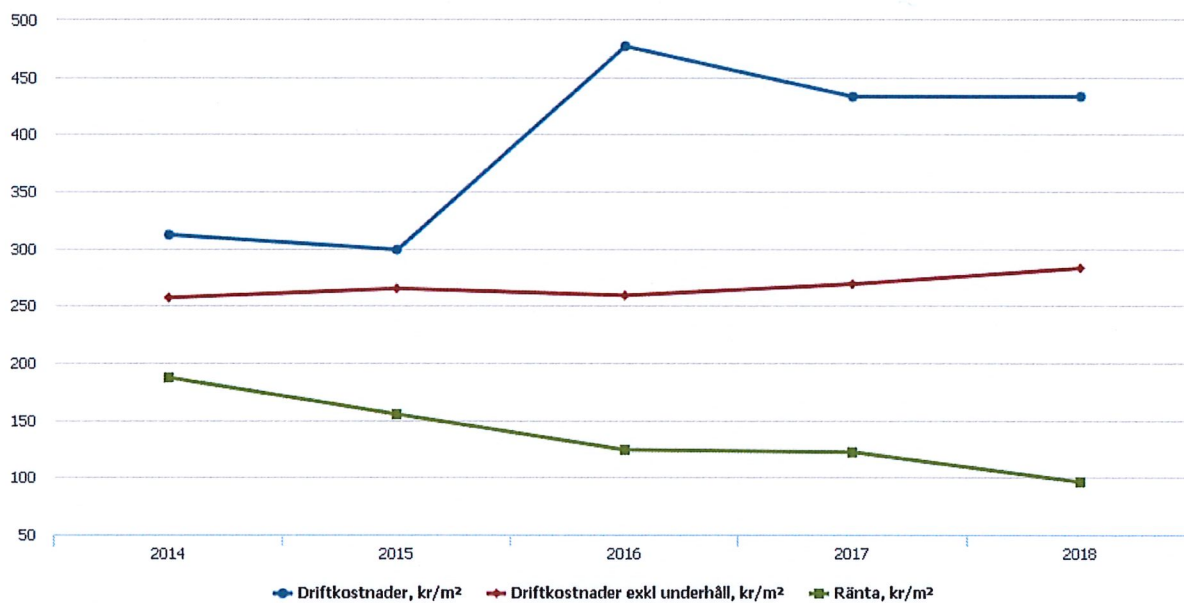
Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 767 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	8 627	8 618	8 607	8 608	8 600
Resultat efter finansiella poster	1 187	1 064	373	2 002	1 549
Soliditet %	12	10	9	8	6
Likviditet %	401	424	328	391	344
Driftkostnader, kr/m ²	433	433	477	299	312
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	283	269	259	265	257
Ränta, kr/m ²	96	122	124	155	187
Underhållsfond, kr/m ²	716	611	539	501	312
Lån, kr/m ²	5 899	5 951	6 037	6 106	6 174



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 005	6 573 409	-130 456	1 063 970
Justering av extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut tidigare år		200 000	-200 000	
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 063 970	-1 063 970
Reservering underhållsfond		2 537 000	-2 537 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 606 629	1 606 629	
Årets resultat				1 187 016
Vid årets slut	61 005	7 703 780	-196 857	1 187 016

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	733 514
Årets resultat	1 187 016
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-2 537 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 606 629
Summa	990 159
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning	990 159

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

N

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 626 581	8 617 956
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 851	263 532
Summa rörelseintäkter		8 767 432	8 881 487
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 657 940	-4 659 688
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 068 703	-1 050 057
Personalkostnader	Not 6	-150 350	-129 482
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-714 240	-714 238
Summa rörelsekostnader		-6 591 233	-6 553 464
Rörelseresultat		2 176 199	2 328 023
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	16 836
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 568	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28 733	30 024
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 035 484	-1 310 913
Summa finansiella poster		-989 183	-1 264 053
Resultat efter finansiella poster		1 187 016	1 063 970
Årets resultat		1 187 016	1 063 970

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	62 888 152	63 569 290
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	33 103
Summa materiella anläggningstillgångar		62 888 152	63 602 392
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		183 000	183 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		183 000	183 000
Summa anläggningstillgångar		63 071 152	63 785 392
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	40 594	55 457
Övriga fordringar		0	280 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	446 661	98 925
Summa kortfristiga fordringar		487 255	434 382
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	10 769 931	9 102 829
Summa kassa och bank		10 769 931	9 102 829
Summa omsättningstillgångar		11 257 186	9 537 211
Summa tillgångar		74 328 338	73 322 603

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	61 005	61 005	
Fond för yttre underhåll	7 703 780	6 573 409	
Summa bundet eget kapital	7 764 785	6 634 414	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-196 857	-130 456	
Årets resultat	1 187 016	1 063 970	
Summa fritt eget kapital	990 159	933 514	
Summa eget kapital	8 754 944	7 567 928	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	62 764 785	63 504 785
Summa långfristiga skulder		62 764 785	63 504 785
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	740 000	555 000
Leverantörsskulder		529 567	10 356
Skatteskulder		651 291	557 278
Övriga skulder	Not 17	4 603	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	883 148	1 127 256
Summa kortfristiga skulder		2 808 609	2 249 890
Summa eget kapital och skulder		74 328 338	73 322 603

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	88
Installationer	Linjär	44
Markanläggningar	Linjär	11
Standardförbättringar	Linjär	42

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 203 908	8 203 888
Hyror, garage	221 748	220 320
Hyror, p-platser	222 836	208 012
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 428	-598
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 322	-6 614
Elavgifter	-7 161	-7 052
Summa nettoomsättning	8 626 581	8 617 956

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga lokalintäkter	12 550	12 600
Övriga ersättningar	29 658	13 380
Fakturerade kostnader	3 600	4 740
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	11	11
Försäkringsersättningar	95 032	232 801
Summa övriga rörelseintäkter	140 851	263 532

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 606 629	-1 763 812
Reparationer	-308 053	-414 793
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-373 979	-284 009
Försäkringspremier	-88 226	-85 476
Kabel- och digital-TV	-146 500	-145 584
Återbäring från Riksbyggen	12 000	15 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-28 034
Obligatoriska besiktningar	-10 250	-10 000
Bevakningskostnader	-16 983	-37 372
Snö- och halkbekämpning	-263 368	-200 328
Drift och förbrukning, övrigt	-5 622	-2 078
Förbrukningsinventarier	-41 778	-50 392
Vatten	-396 228	-393 972
Fastighetsel	-281 412	-205 540
Uppvärmning	-842 133	-825 898
Sophantering och återvinning	-228 071	-215 721
Förvaltningsarvode drift	-60 707	-12 078
Summa driftkostnader	-4 657 940	-4 659 688

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	-17 934	-10 810
Förvaltningsarvode administration	-838 615	-814 802
IT-kostnader	-120 000	-120 000
Styrelsearvode	0	-11 737
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-17 546
Övriga förvaltningskostnader	-11 295	-31 646
Kreditupplysningar	-12 850	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 898	-18 592
Kontorsmateriel	-988	-9 176
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-181
Medlems- och föreningsavgifter	-10 248	-10 248
Konsultarvoden	-5 809	0
Bankkostnader	-2 240	-853
Övriga externa kostnader	-200	-2 440
Summa övriga externa kostnader	-1 068 703	-1 050 057

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-22 750	-22 400
Sammanträdesarvoden	-79 560	-62 814
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 746	-12 924
Övriga kostnadsersättningar	0	-4 479
Övriga personalkostnader	0	-500
Sociala kostnader	-30 294	-26 365
Summa personalkostnader	-150 350	-129 482

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-621 126	-621 126
Avskrivning Markanläggningar	-21 516	-21 516
Avskrivningar tillkommande utgifter	-38 496	-38 496
Avskrivning Installationer	-33 103	-33 100
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-714 240	-714 238

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	17 568	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	17 568	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	28 339	29 382
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	129
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	394	513
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 733	30 024

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 034 767	-897 344
Övriga räntekostnader	-717	-413 569
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 035 484	-1 310 913

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 710 855	54 710 855
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättring	1 619 778	1 619 778
Markanläggning	245 882	245 882
	73 226 515	73 226 515
Årets anskaffningar		
Standardförbättring		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	73 226 515	73 226 515

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 388 849	-8 767 723
Standardförbättring	-76 991	-38 495
Markanläggningar	-191 385	-169 869
	- 9 657 225	- 8 976 087

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-621 126	-621 126
Årets avskrivning standardförbättring	-38 496	-38 496
Årets avskrivning markanläggningar	-21 516	-21 516
	- 681 138	- 681 138

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 10 338 263** **- 9 657 225****Restvärde enligt plan vid årets slut****62 888 153** **63 569 290****Varav**

Byggnader	44 700 880	45 322 006
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättring	1 504 292	1 542 787
Markanläggningar	32 981	54 497

Taxeringsvärden

Bostäder	59 400 000	59 400 000
Lokaler	1 237 000	1 237 000
Småhus	32 527 000	20 612 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>70 772 000</i>	<i>62 752 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 392 000</i>	<i>18 497 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2018-12-31 **2017-12-31****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	103 933	103 933
Installationer	1 463 802	1 463 802

1 567 735 **1 567 735****Summa anskaffningsvärde vid årets slut****1 567 735** **1 567 735****Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-103 933	-103 933
Installationer	-1 430 699	-1 397 599

- 1 534 632 **- 1 501 532****Årets avskrivningar**

Installationer	-33 103	-33 100
----------------	---------	---------

- 33 103 **- 33 100****Ackumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-103 933	-103 933
Installationer	-1 463 802	-1 430 699

- 1 567 735 **- 1 534 632****Restvärde enligt plan vid årets slut****0** **33 103****Varav**

Inventarier och verktyg

Installationer

0 33 103

A

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	40 594	55 517
Kundfordringar	0	-60
Osäkra hyres- och kundfordringar	166 432	166 432
Nedskrivning av kundfordringar	-166 432	-166 432
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	40 594	55 457

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	142 867	88 226
Förutbetalda driftkostnader	2 442	2 224
Förutbetalt förvaltningsarvode	215 164	0
Förutbetald vattenavgift	36 609	0
Förutbetald renhållning	12 847	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 426	195
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 306	8 280
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	446 661	98 925

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	7 782 311	7 753 972
Transaktionskonto	2 987 620	1 348 857
Summa kassa och bank	10 769 931	9 102 829

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	63 504 785	64 059 785
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-740 000	-555 000
Långfristig skuld vid årets slut	62 764 785	63 504 785

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,05%	2019-09-30	23 231 104,00	0,00	370 000,00	22 861 104,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2020-09-30	22 830 774,00	0,00	0,00	22 830 774,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2022-12-30	17 997 907,00	0,00	185 000,00	17 812 907,00
Summa			64 059 785,00	0,00	555 000,00	63 504 785,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld för moms	4 602	0
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Summa övriga skulder	4 603	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	119 672	79 373
Upplupna driftskostnader	167 735	289 067
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	142 469	163 618
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	453 273	595 198
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	883 148	1 127 256

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	107 659 530	107 659 530

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 2019-03-13
Ort och datum

Ann Marie Gustafsson
Ann-Marie Gustafsson

Håkan Berglund
Håkan Berglund

Stefan Boström
Stefan Boström

Gunnar Wiklund
Gunnar Wiklund

Anita Åkerlund
Anita Åkerlund

Christina Melander
Christina Melander

Rickard Abrahamsson
Rickard Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2019

KPMG AB

Andreas Vretblom
Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor

Malin Hallgren
Malin Hallgren
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Umeåhus 31 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-18 i detta dokument.

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 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Umeåhus 31 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Umeå den

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor

25/3 2019



Malin Hallgren
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 skuldtyngd 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 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

