
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Umeåhus nr 5
Org nr: 794000-1816



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdag den 11 november 2020 kl 18:30
Styrelserummet

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare.
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
.....
- f) Val av rösträknare.
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
.....
- r) Val av valberedning
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
.....
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 5 för
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat hamnar på - 58 tkr, vilket är något sämre jämfört med budget men beror på större kostnader för rep-och underhåll.

De taxebundna driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Lägre kostnader för samtliga förutom för vatten som ökat något. Räntekostnaderna ligger på samma nivå som föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning beroende på kostnader för planerat underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 181% till 159%.

I resultatet ingår avskrivningar med 128 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 70 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Smaragden 9 i Umeå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 36 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1943-44. Fastighetens adress är Döbelns plan 2, 4, 6, 8 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rum	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
6	6	18	6	36

Dessutom tillkommer:

P-platser
21

Total tomtarea 2 333 m²
Total bostadsarea 1 645 m²

Årets taxeringsvärde 22 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 22 200 000 kr

Riksbyggen i Umeå 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 78 tkr och planerat underhåll för 315 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2020 och visar på ett underhållsbehov på 3 588 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 358 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 309 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Entrétag	2013-2014
Tamburdörrar	2011
Balkonger	2002
Staket	2015
Relining	2017-2018
Tvättstugeutrustning	2016-2017
Fönster	2018-2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (Undercentral)	118 369
Huskropp utvändigt (Helbeslagning skorstenar)	185 626

Planerat underhåll

	År
Byte frånluftsaggregat	2021
Byte värmepump	2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristian Barkemo (fyllnadsval 1 år)	Ordförande	2020
Erling Persson	Vice ordförande	2020
Hanna Ahnlund	Sekreterare	2021
Anna Berglund	Ledamot	2020
Sune Greus	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sofia Johansson	Suppleant	2021
Christopher Forsberg	Suppleant	2021
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2020
Johan Svensson	Förtroendevald revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Markus Nykvist	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sofia Rönnholm (sammankallande)	2020
Kersti Vilhelmsson	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 3 %.

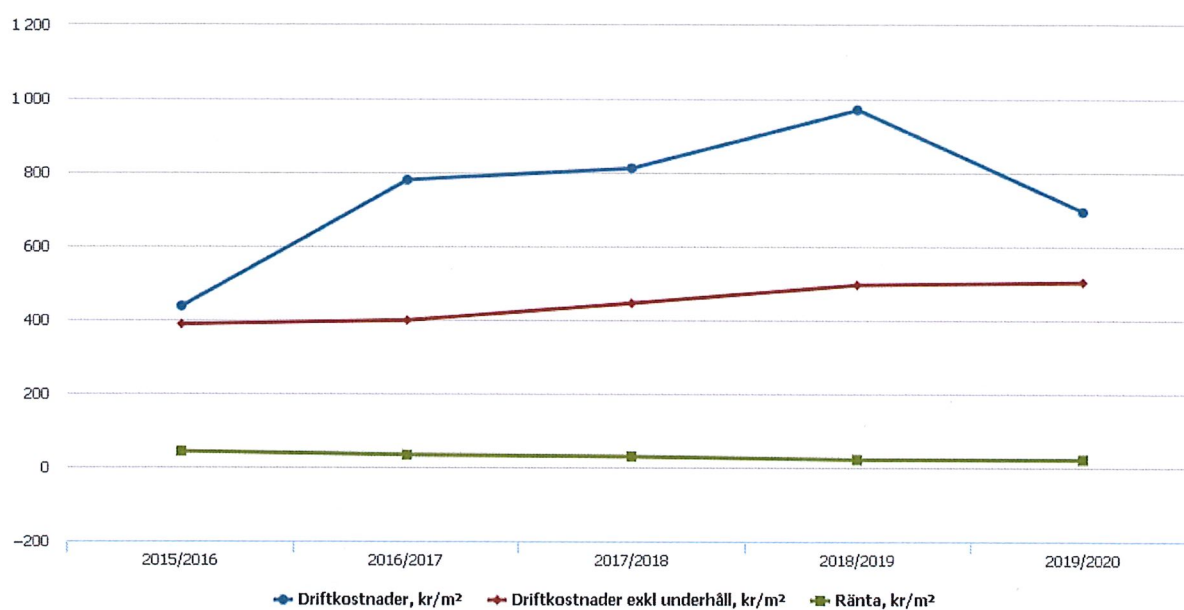
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019-2020 uppgick i genomsnitt till 890 kr/m²/år.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 545	1 512	1 447	1 434	1 374
Resultat efter finansiella poster	-58	-559	-342	-324	197
Soliditet %	19	20	37	35	38
Likviditet %	159	181	269	384	476
Driftkostnader, kr/m ²	694	971	812	780	437
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	503	496	446	399	388
Ränta, kr/m ²	22	22	30	34	43
Lån, kr/m ²	2 034	2 078	1 879	1 923	1 967
Skuldkvot %	2,12	2,25	2,11	2,20	2,29



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början				
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut	30 850	708 864	754 908	-559 298
Disposition enl. årsstämmobeslut		50 000	-50 000	
Reservering underhållsfond			-559 298	559 298
Ianspråktagande av underhållsfond		309 000	-309 000	
Årets resultat		-315 244	315 244	
				-57 760
Vid årets slut	30 850	752 620	151 854	-57 760

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	145 610
Årets resultat	-57 760
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-309 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	315 244
Summa	94 095

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	94 095

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 545 459	1 511 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 490	11 108
Summa rörelseintäkter		1 578 949	1 522 797
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 142 465	-1 597 663
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 787	-275 282
Personalkostnader	Not 6	-63 576	-52 203
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-127 745	-127 745
Summa rörelsekostnader		-1 600 574	-2 052 892
Rörelseresultat		-21 625	-530 096
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	193	2 023
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-36 327	-36 410
Summa finansiella poster		-36 135	-29 203
Resultat efter finansiella poster		-57 760	-559 298
Årets resultat		-57 760	-559 298

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 791 881	3 918 339
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 153	6 441
Summa materiella anläggningstillgångar		3 797 034	3 924 780
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		3 851 034	3 978 780
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	13
Övriga fordringar	Not 15	5 368	2 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	78 711	79 899
Summa kortfristiga fordringar		84 079	82 569
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	736 261	601 579
Summa kassa och bank		736 261	601 579
Summa omsättningstillgångar		820 341	684 148
Summa tillgångar		4 671 375	4 662 928

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	30 850	30 850	
Fond för yttre underhåll	752 620	708 864	
Summa bundet eget kapital	783 470	739 714	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	151 854	754 908	
Årets resultat	-57 760	-559 298	
Summa fritt eget kapital	94 095	195 610	
Summa eget kapital	877 564	935 324	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 276 439	3 348 747
Summa långfristiga skulder		3 276 439	3 348 747
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	72 308	72 308
Leverantörsskulder	Not 19	127 573	132 902
Övriga skulder	Not 20	27 078	27 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	290 413	146 389
Summa kortfristiga skulder		517 372	378 857
Summa eget kapital och skulder		4 671 375	4 662 928

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	92
Standardförbättringar	Linjär	40-50
Markanläggningar	Linjär	5-25
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. ✎

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 464 852	1 422 204
Hyror, bostäder	1 320	1 670
Hyror, p-platser	88 200	88 550
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 913	-735
Summa nettoomsättning	1 545 459	1 511 689

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	17 250	10 033
Fakturerade kostnader	1 080	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-5
Övriga rörelseintäkter, bl.a andrahandsuthyrning	15 168	180
Summa övriga rörelseintäkter	33 490	11 108

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-315 244	-781 805
Reparationer	-77 852	-55 139
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 444	-49 572
Försäkringspremier	-23 808	-21 381
Kabel- och digital-TV	-97 819	-97 115
Återbäring från Riksbyggen	0	4 700
Obligatoriska besiktningar	0	-37 550
Bevakningskostnader	-5 423	-8 015
Snö- och halkbekämpning	-45 425	-32 354
Förbrukningsinventarier	-3 740	-2 777
Vatten	-83 594	-78 151
Fastighetsel	-94 803	-109 422
Uppvärmning	-239 057	-246 786
Sophantering och återvinning	-45 215	-49 027
Förvaltningsarvode drift, trappstädning	-59 040	-33 270
Summa driftkostnader	-1 142 465	-1 597 663

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-217 228	-212 335
IT-kostnader	-399	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-5 146	-6 504
Kreditupplysningar	-1 770	-2 655
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 196	-9 578
Kontorsmateriel	-2 993	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-2 880	-2 880
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-1 000	-28 204
Summa övriga externa kostnader	-266 787	-275 282

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-13 500	-13 500
Sammanträdesarvoden	-32 228	-22 770
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 500
Sociala kostnader	-13 348	-11 433
Summa personalkostnader	-63 576	-52 203

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-101 581	-101 581
Avskrivning Markanläggningar	-4 757	-4 757
Avskrivningar tillkommande utgifter	-20 120	-20 120
Avskrivning Installationer	-1 288	-1 288
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-127 745	-127 745

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

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

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1	1 987
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	191	36
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	193	2 023

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-36 315	-36 410
Övriga räntekostnader	-12	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-36 327	-36 410 <small>Q&P</small>

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 748 893	4 748 893
Mark	1 390 000	1 390 000
Anslutningsavgifter	50 000	50 000
Tillkommande utgifter	932 976	640 919
Markanläggning	232 778	232 778
	7 354 647	7 062 590
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	292 057
Markanläggning		0
	0	292 057
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 354 647	7 354 647
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 150 269	-3 048 689
Anslutningsavgifter	-50 000	-50 000
Tillkommande utgifter	-103 152	-83 032
Markanläggningar	-132 888	-128 131
	-3 436 309	-3 309 852
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-101 581	-101 592
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-20 120	-20 120
Årets avskrivning markanläggningar	-4 757	-5 257
	-126 457	-126 969
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 562 766	-3 436 821
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 791 881	3 918 338
Varav		
Byggnader	1 497 043	1 598 624
Mark	1 390 000	1 390 000
Tillkommande utgifter	809 705	829 824
Markanläggningar	95 133	99 890
	22 200 000	22 200 000
Totalt taxeringsvärde	22 200 000	22 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 400 000</i>	<i>12 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 800 000</i>	<i>9 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	8 856	8 856
Installationer	224 305	224 305
	233 161	233 161
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	233 161	233 161
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-8 856	-8 856
Installationer	-217 864	-216 576
	-226 720	-225 432
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-1 771
Installationer	-1 288	-1 288
	-1 288	-3 059
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-8 856	-8 856
Installationer	-219 152	-217 864
	-228 008	-226 720
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 153	6 441
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	5 153	6 441

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

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

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	13
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	13

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	5 368	2 657
Summa övriga fordringar	5 368	2 657

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	11 973	11 835
Förutbetalda driftkostnader	0	244
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 311	58 743
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 429	9 077
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-1	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 711	79 899

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	30	29
Transaktionskonto	736 231	601 550
Summa kassa och bank	736 261	601 579

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	3 348 747	3 421 055
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-72 308	-72 308
Långfristig skuld vid årets slut	3 276 439	3 348 747

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-10-30	650 406,00	0,00	0,00	650 406,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2022-01-30	400 000,00	0,00	0,00	400 000,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2023-06-30	1 238 149,00	0,00	72 308,00	1 165 841,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2024-09-30	1 132 500,00	0,00	0,00	1 132 500,00
Summa			3 421 055,00	0,00	72 308,00	3 348 747,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 72 308 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 72 000 kr årligen

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	127 573	132 902
Summa leverantörsskulder	127 573	132 902

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	27 078	27 078
Avräkning hyror och avgifter	0	180
Summa övriga skulder	27 078	27 258

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	337	1 169
Upplupna driftskostnader	0	2 880
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	125 275	0
Upplupna elkostnader	6 296	7 400
Upplupna värmekostnader	8 613	8 490
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 100	5 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	144 792	121 349
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	290 413	146 389

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning till säkerhet för fastighetslån	4 810 800	4 810 800

Not Eventualförpliktelser

Övriga ansvarsförbindelser	0	0
----------------------------	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har inträffat.

Styrelsens underskrifter

Umeå 2020-09-17

Ort och datum



Kristian Barkemo



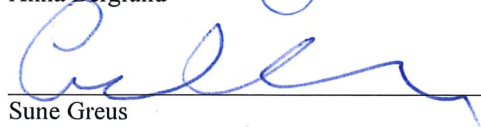
Erling Persson



Anna Berglund



Hanna Ahnlund



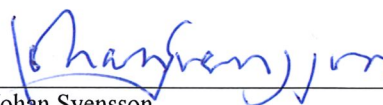
Sune Greus

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 oktober - 2020

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Johan Svensson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Umeåhus nr 5, org. nr 794000-1816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Umeåhus nr 5 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-17 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 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Umeåhus nr 5 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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

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


Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 2020-10-23

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Johan Svensson
Föreningsrevisor

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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Umeåhus nr 5

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Umeåhus nr 5 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

