

# Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Umeåhus nr 14  
Org nr: 794000-1881



## Året som gått

Så ha räkenskapsår 2017-2018 varit och vi konstaterar att vår förening är välmående såväl ekonomiskt som tekniskt. Underhållet har i år fokuserats på reliningen av östra kyrkogatan 21-23, i höst är det Riddaregatan 9-11 som kommer att relinas. Vi har under året monterat kodlås på ytter dörrarna och målat parkeringsplatserna på Riddaregatan 12-14. Arbeten som inte märks så mycket men är väl så nyttiga är vårt engagemang i utredningen om bergvärme, som vi hoppas kunna komma igång under våren.

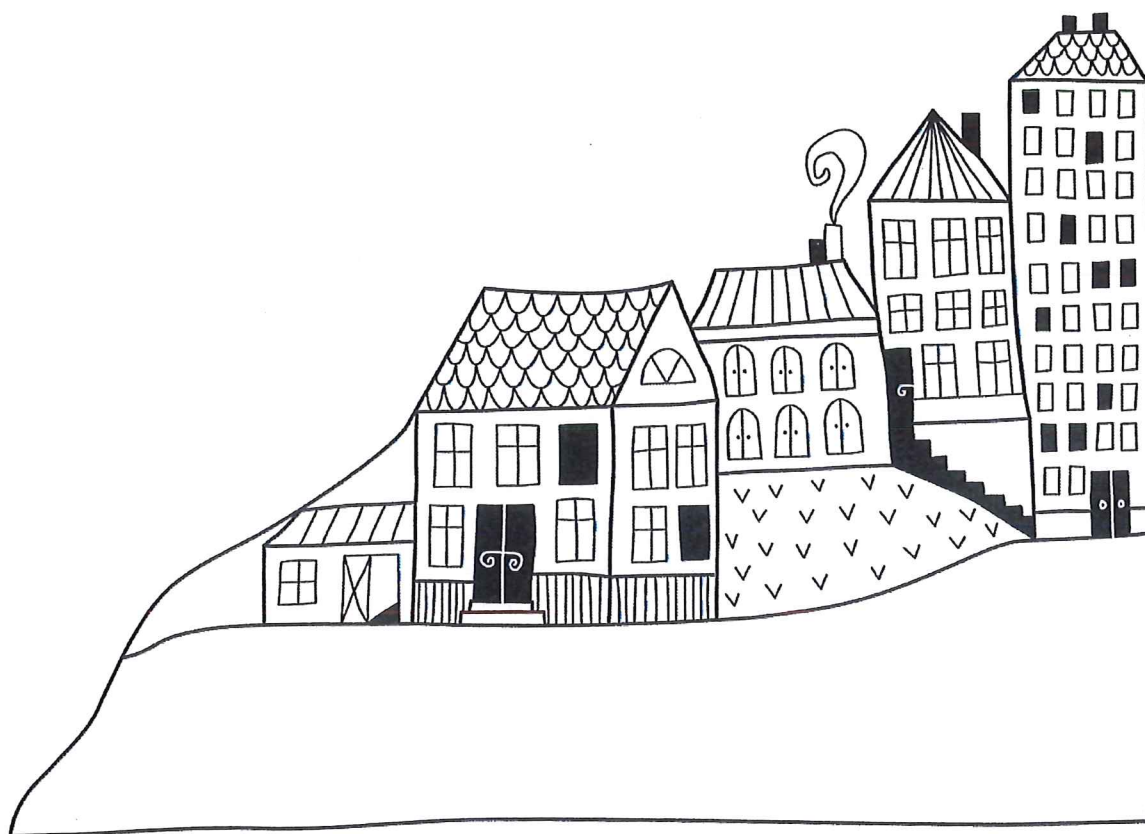
Ordf. Roland Lundberg

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning.....	10
Noter .....	12

## Bilagor



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tisdag den 20 november 2018 kl 19:00  
kvarterslokalen, Onyttan

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorerernas 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

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 till 2018-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade drift och underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 179 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 292 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spjutet 9 och Triangeln 16 i Umeå kommun. På fastigheten finns 4 byggnader. En byggnad är kontor (Hagaplan 1) och de övriga tre byggnaderna har 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adresser är Riddargatan 9, 11, 12, 14 samt Östra Kyrkogatan 21 och 23.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
2	10	12	12	36

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
23	15	35

Total bostadsarea 3 029 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 345 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 41 343 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 41 343 000 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 150 tkr och planerat underhåll för 4 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3,4 mkr för de närmaste 10 åren. Den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen är 985 tkr alternativt 609 tkr per år för 10 respektive 30 års sikt. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 400 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Belopp
Bostäder	2016	5
Gemensamma utrymmen	2016	36
Installationer	2016	457
Garage och P-platser	2016	1

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	4

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roland Lundberg	Ordförande	Utsedd av stämman	2018
Lennart Pettersson	Ledamot	Stämman	2018
Annika Forsslund	Vice Ordförande	Stämman	2018
Ola Lindberg	Sekreterare	Stämman	2018
Mikael Sjöström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Walleij	Stämman	2019
Patrik Nygren	Stämman	2018

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Elisabet Persson	Revisor	Stämman
Andreas Vretblom	Auktoriserad revisor, KPMG AB	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Annette Brinkmann	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Emelie Wallin	Stämman
Therese Lindqvist	Stämman
Marianne Wikman	Stämman

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Medlemsinformation

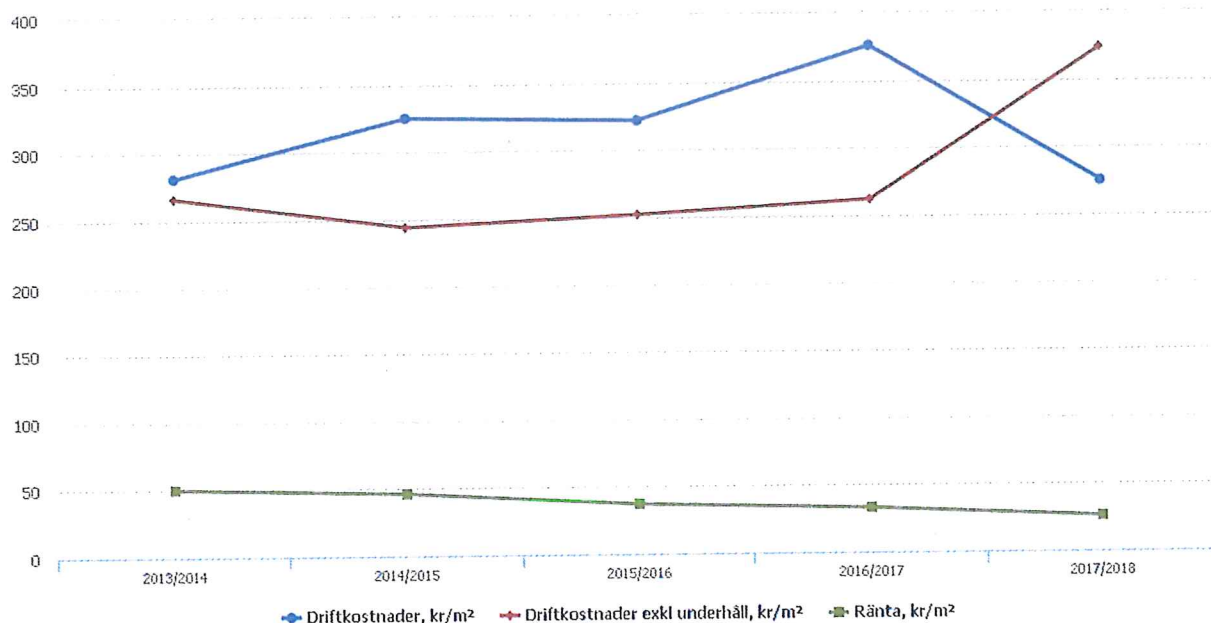
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 298 kr/m<sup>2</sup>/år. ↘

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	2 314	2 278	2 267	2 264	2 251
Resultat efter finansiella poster	113	-7	197	186	352
Soliditet %	24	23	23	21	20
Driftkostnader, kr/m²	275	376	322	325	281
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	374	262	252	244	266
Ränta, kr/m²	26	33	37	46	50
Lån, kr/m²	1 611	1 634	1 656	1 679	1 702

**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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	343 969	0	0	1 521 451	406 081	-6 681
Justering av extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				-50 000	50 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-6 681	6 681
Reservering underhållsfond				400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 394	4 394	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						113 247
<b>Vid årets slut</b>	<b>343 969</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 867 057</b>	<b>53 794</b>	<b>113 247</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	449 400
Årets resultat	113 247
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 394
<b>Summa</b>	<b>167 041</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>167 041</b>
-----------------------------------	----------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2017-07-01		2016-07-01	
	2018-06-30		2017-06-30	
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	Not 2	2 314 337		2 277 537
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 906		44 332
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 362 243</b>		<b>2 321 869</b>
<b>Rörelsekostnader</b>				
Driftkostnader	Not 4	-1 639 889		-1 646 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 603		-307 926
Personalkostnader	Not 6	-53 507		-53 832
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-178 806		-178 737
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 137 805</b>		<b>-2 187 155</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>224 438</b>		<b>134 713</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	1 728		1 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 749		3 164
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-115 668		-146 214
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 191</b>		<b>-141 394</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>113 247</b>		<b>-6 681</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>113 247</b>		<b>-6 681</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	8 045 208	8 224 014
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 045 208</b>	<b>8 224 014</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	18 000	18 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 000</b>	<b>18 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 063 208</b>	<b>8 242 014</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-183	497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	90 905	90 432
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>90 722</b>	<b>90 929</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 566 287	1 420 609
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 566 287</b>	<b>1 420 609</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 657 009</b>	<b>1 511 538</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>9 720 217</b>	<b>9 753 552</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	343 969	343 969	
Fond för yttre underhåll	1 867 057	1 471 451	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 211 026</b>	<b>1 815 420</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	53 794	456 081	
Årets resultat	113 247	-6 681	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>167 041</b>	<b>449 400</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 378 067</b>	<b>2 264 820</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 945 458	7 045 458
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 945 458</b>	<b>7 045 458</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	100 000	100 000
Leverantörskulder	Not 18	98 779	101 945
Skatteskulder	Not 19	13 985	24 485
Övriga skulder	Not 20	4 451	2 046
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	179 478	214 798
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>396 692</b>	<b>443 273</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>9 720 217</b>	<b>9 753 552</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Standardförbättringar	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	10-20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 168 692	1 137 362
Årsavgifter, lokaler	451 620	439 493
Hyror, lokaler	51 779	51 579
Hyror, garage	75 600	75 600
Hyror, p-platser	63 758	66 510
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 124	-7 372
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 644	-245
Bränsleavgifter, bostäder	514 656	514 610
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 314 337</b>	<b>2 277 537</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
IT-avgifter	43 200	43 200
Övriga ersättningar	5 152	448
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	11
Övriga rörelseintäkter	-450	313
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>47 906</b>	<b>44 332</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-4 394	-498 059
Reparationer	-150 030	-68 007
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-111 756	-110 770
Försäkringspremier	-31 737	-29 446
Kabel- och digital-TV	-102 313	-49 078
Återbäring från Riksbyggen	2 625	3 600
Bevakningskostnader	-2 258	-14 612
Snö- och halkbekämpning	-307 554	-41 075
Drift och förbrukning, övrigt	-9 026	0
Förbrukningsinventarier	-5 792	-3 218
Vatten	-110 932	-113 510
Fastighetsel	-104 020	-96 264
Uppvärmning	-580 233	-555 084
Sophantering och återvinning	-45 358	-34 961
Förvaltningsarvode drift	-77 111	-36 176
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 639 889</b>	<b>-1 646 661</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-237 997	-231 687
IT-kostnader	-2 116	-53 877
Arvode, yrkesrevisorer	-14 020	-10 938
Övriga förvaltningskostnader	-1 216	-4 091
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 600	0
Representation	-2 329	-629
Kontorsmateriel	0	-2 330
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 024
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-775	-900
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-265 603</b>	<b>-307 926</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-8 000	-7 000
Sammanträdesarvoden	-29 452	-32 144
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-5 000
Övriga kostnadsersättningar	-5 159	0
Sociala kostnader	-9 896	-9 688
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-53 507</b>	<b>-53 832</b>

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

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-150 991	-150 922
Avskrivning Markanläggningar	-20 895	-20 895
Avskrivningar tillkommande utgifter	-6 920	-6 920
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-178 806</b>	<b>-178 737</b>

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	1 728	1 656
<b>Summa resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>1 728</b>	<b>1 656</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 749	3 141
Övriga ränteintäkter	0	23
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 749</b>	<b>3 164</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

	<b>2017-07-01</b>	<b>2016-07-01</b>
	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-115 668	-146 214
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-115 668</b>	<b>-146 214</b>



**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	9 248 203	9 248 203
Mark	2 000 000	2 000 000
Anslutningsavgifter	110 023	110 023
Tillkommande utgifter	265 233	265 233
Markanläggning	359 971	359 971
	<b>11 983 430</b>	<b>11 983 430</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>11 983 430</b>	<b>11 983 430</b>

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

Byggnader	-3 362 268	-3 211 346
Anslutningsavgifter	-110 023	-110 023
Tillkommande utgifter	-147 593	-140 673
Markanläggningar	-139 533	-118 638
	<b>- 3 759 416</b>	<b>- 3 580 680</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-150 991	-150 922
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-6 920	-6 920
Årets avskrivning markanläggningar	-20 895	-20 895
	<b>- 178 806</b>	<b>- 178 737</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****- 3 938 222 - 3 759 417****Restvärde enligt plan vid årets slut****8 045 208 8 224 014****Varav**

Byggnader	5 734 944	5 885 935
Mark	2 000 000	2 000 000
Tillkommande utgifter	110 719	117 640
Markanläggningar	199 544	220 439

**Taxeringsvärden****2017 2016**

Byggnader	27 473 000	27 473 000
Mark	13 870 000	13 870 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>41 343 000</b>	<b>41 343 000</b>

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag****2018-06-30 2017-06-30**

Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18 000	18 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar****2018-06-30**      **2017-06-30**

Avgifts- och hyresfordringar	267	497
Kundfordringar	-450	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-183</b>	<b>497</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2018-06-30**      **2017-06-30**

Upplupna ränteintäkter	1 333	0
Förutbetalda försäkringspremier	16 146	15 591
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 110	13 110
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 317	61 731
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>90 905</b>	<b>90 432</b>

**Not 15 Kassa och bank****2018-06-30**      **2017-06-30**

Bankmedel	705 028	702 219
Transaktionskonto	861 259	718 390
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 566 287</b>	<b>1 420 609</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut****2018-06-30**      **2017-06-30**

Inteckningslån	7 045 458	7 145 458
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 945 458</b>	<b>7 045 458</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,13 %	2019-06-01	1 739 400,00	0,00	0,00	1 739 400,00
STADSHYPOTEK	1,17 %	2021-12-01	1 347 892,00	0,00	100 000,00	1 247 892,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-12-30	2 058 166,00	0,00	0,00	2 058 166,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2022-06-01	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>7 145 458,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100 000,00</b>	<b>7 045 458,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 400 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 545 458 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	98 779	101 945
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>98 779</b>	<b>101 945</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Skatteskulder	13 985	24 485
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>13 985</b>	<b>24 485</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	240	0
Avräkning hyror och avgifter	420	0
Clearing	1 745	0
Koverteringskonto	2 046	2 046
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>4 451</b>	<b>2 046</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	3 420	0
Upplupna driftskostnader	8 606	0
Upplupna elkostnader	12 601	5 362
Upplupna värmekostnader	19 941	20 924
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 316
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	134 910	183 196
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>179 478</b>	<b>214 798</b>

**Ställda säkerheter**

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	9 255 500	9 255 500

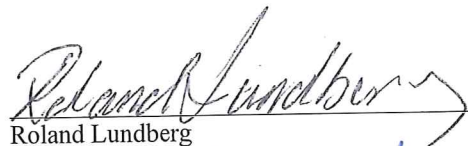
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

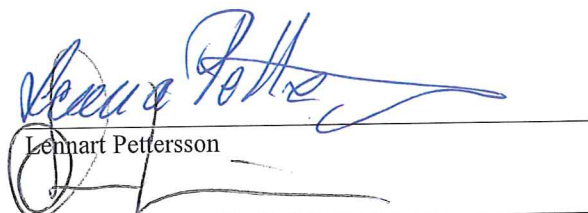
0


0 //

Styrelsens underskrifter

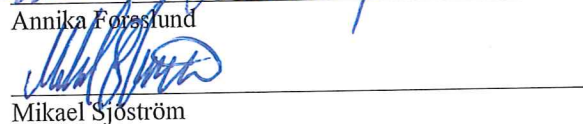
Umeå 2018-10-18  
Ort och datum

  
Roland Lundberg

  
Lennart Pettersson

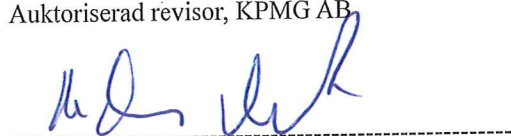
  
Annika Forslund

  
Ola Lindberg

  
Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 13 november 2018

Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor, KPMG AB



Elisabet Persson  
Föreningsrevisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Umeåhus 14, org. nr 794000-1881

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Umeåhus 14 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-x 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 revisionsred 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 revisorsred 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 avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf umeåhus 14 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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. 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 fortlöppande 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 tryggnande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

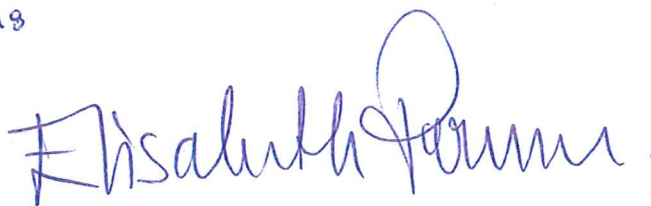
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 13 november 2018

KPMG AB



Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor



Elisabet Persson  
Förtroendevald revisor

# RBF Umeåhus nr 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
RBF Umeåhus nr 14 i samarbete med  
Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

