

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RBF Umeåhus nr 14  
Org nr: 794000-1881



## Året som gått

Under året 2018-2019 har styrelsen varit lite mer aktiva än under året innan när det gäller upphandling av arbeten som kanske inte bokförs förrän nästa år.

Ett torkaggregat och ett av våra kylaggregat har bytts ut. Staketet har målats i en ny etapp. Vi har relinat avloppsledningarna under källargolvet på Riddaregatan 9-11 som bokförts i år. Relining under Riddaregatan 12-14 bokförs under nästa räkenskapsår. Det gäller även merparten av upprustningen och nyplanteringen av växter på ÖK 21-23 och Riddaregatan 9-11 som bokförs även nästa år.

Nu hoppas vi att skötseln av dessa ytor blir bättre så att det håller sig under en lång tid. Växterna som byttes ut planterades ju i samband med att husen byggdes 1967 så det var hög tid. Visst blev det fint?

Utredningen om bergvärme visar att det är mera kostsamt än våra första beräkningar. Det blir först lönsamt om vi byter radiatorsystem som leder till att vi kan hålla en lägre framledningstemperatur på vattnet i våra radiatorer. Men då krävs det att dom är lite tjockare och rymmer mera vatten. Det innebär en högre investering som vi låter vila ett tag, men tanken finns kvar långsiktigt. Likaså är tanken på solceller något för framtiden, som kan bli aktuellt den dagen vi byter beläggning på taken. På sikt kanske vi laddar våra framtida elbilar delvis med hjälp av solen.

Men vi konstaterar att vår förening har en stabil ekonomi och står rustade för framtida investeringar till ett bra boende.

Ordföranden Roland Lundberg

---

# Innehållsförteckning

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



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Måndagen den 25 november 2019 kl 19:00  
kvarterslokalen, Onyttan

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämмоordförande

d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмоsekreterare

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

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 14 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 418% till 306%.

I resultatet ingår avskrivningar med 179 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -155 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

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	10
3 rum och kök	12
4 rum och kök	12

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	23
Antal garage	15
Antal p-platser	35

Total tomtarea	6 935 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 029 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 345 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	50 871 000 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 121 och planerat underhåll för 560. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 11,5 mkr för de närmaste 10 åren. Den rekommenderade årliga avsättningen enligt underhållsplanen är 1013 tkr per 10 år alternativt 643 tkr per 30 år. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 400 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	94 937 kr
Installationer	379 688 kr
Huskropp utvändigt	14 878 kr
Markytor	70 406 kr

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Roland Lundberg	Ordförande	2020
Ola Lindberg	Sekreterare	2019
Annika Forsslund	Vice ordförande	2020
Lennart Pettersson	Ledamot	2019
Mikael Sjöström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Patrik Nygren	Suppleant	2020
Margareta Walleij	Suppleant	2019
Joakim Jansson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Kpmg Umeå Ab	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Anna Winblad Von Walter	

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anna-Sara Nestander	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Marianne Wikman	
Therese Lindqvist	
Carina Folkesson	

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 48 personer.

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

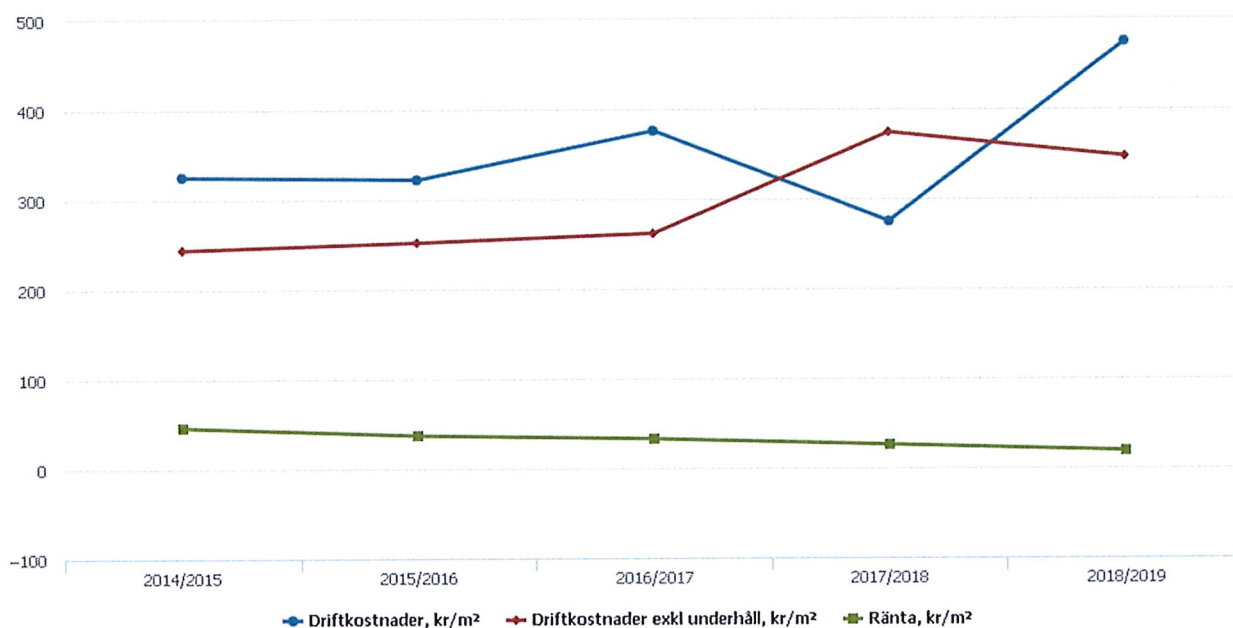
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 413 kr/m<sup>2</sup>/år. 



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 311	2 314	2 278	2 267	2 264
Resultat efter finansiella poster	-334	113	-7	197	186
Soliditet %	25	24	23	23	21
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	475	275	376	322	325
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	347	374	262	252	244
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	19	26	33	37	46
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 583	1 611	1 634	1 656	1 679



**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	1 867 057	53 794	113 247
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					113 247	-113 247
Reservering underhållsfond				400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-559 909	559 909	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-333 522
<b>Vid årets slut</b>	<b>343 969</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 707 148</b>	<b>326 950</b>	<b>-333 522</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	167 041
Årets resultat	-333 522
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	559 909
<b>Summa</b>	<b>-6 573</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** - 6 573

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 311 360	2 314 337
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 767	47 906
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 360 127</b>	<b>2 362 243</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 079 648	-1 639 889
Övriga externa kostnader	Not 5	-274 571	-265 603
Personalkostnader	Not 6	-85 306	-53 507
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-178 806	-178 806
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 618 330</b>	<b>-2 137 805</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-258 204</b>	<b>224 438</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	0	1 728
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	5 184	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	1 284	2 749
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-81 787	-115 668
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-75 318</b>	<b>-111 191</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-333 522</b>	<b>113 247</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-333 522</b>	<b>113 247</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	7 866 402	8 045 208
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 866 402</b>	<b>8 045 208</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	54 000	18 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 000</b>	<b>18 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 920 402</b>	<b>8 063 208</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	-123	-183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	106 704	90 905
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>106 581</b>	<b>90 722</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 304 597	1 566 287
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 304 597</b>	<b>1 566 287</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 411 178</b>	<b>1 657 009</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 331 580</b>	<b>9 720 217</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	343 969	343 969	
Fond för yttre underhåll	1 707 148	1 867 057	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 051 117</b>	<b>2 211 026</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	326 950	53 794	
Årets resultat	-333 522	113 247	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 573</b>	<b>167 041</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 044 545</b>	<b>2 378 067</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 825 458	6 945 458
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 825 458</b>	<b>6 945 458</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	100 000	100 000
Leverantörskulder	Not 18	105 346	98 779
Skatteskulder	Not 19	22 420	13 985
Övriga skulder	Not 20	2 126	4 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	231 685	179 478
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>461 577</b>	<b>396 692</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 331 580</b>	<b>9 720 217</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. *N*

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 168 692	1 168 692
Årsavgifter, lokaler	451 620	451 620
Hyror, lokaler	50 594	51 779
Hyror, garage	75 600	75 600
Hyror, p-platser	63 240	63 758
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 148	-3 124
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 894	-8 644
Bränsleavgifter, bostäder	514 656	514 656
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 311 360</b>	<b>2 314 337</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
IT-avgifter	43 200	43 200
Övriga ersättningar	1 163	5 152
Fakturerade kostnader	360	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	4
Övriga rörelseintäkter	4 043	-450
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>48 767</b>	<b>47 906</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-559 909	-4 394
Reparationer	-120 778	-150 030
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-134 282	-111 756
Försäkringspremier	-35 218	-31 737
Kabel- och digital-TV	-102 142	-102 313
Återbäring från Riksbyggen	4 300	2 625
Bevakningskostnader	-4 802	-2 258
Snö- och halkbekämpning	-208 270	-307 554
Drift och förbrukning, övrigt	0	-9 026
Förbrukningsinventarier	-19 183	-5 792
Vatten	-134 621	-110 932
Fastighetsel	-108 291	-104 020
Uppvärmning	-531 086	-580 233
Sophantering och återvinning	-39 950	-45 358
Förvaltningsarvode drift	-85 416	-77 111
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 079 648</b>	<b>-1 639 889</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-244 729	-237 997
IT-kostnader	-3 073	-2 116
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-14 020
Övriga förvaltningskostnader	-1 869	-1 216
Kreditupplysningar	-1 125	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 326	-5 600
Representation	0	-2 329
Medlems- och föreningsavgifter	-3 024	0
Bankkostnader	0	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 550	-775
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-274 571</b>	<b>-265 603</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-14 729	0
Styrelsearvoden	-8 000	-8 000
Sammanträdesarvoden	-41 112	-29 452
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 500	-1 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-5 159
Pensionskostnader	-648	0
Sociala kostnader	-18 317	-9 896
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-85 306</b>	<b>-53 507</b>

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-150 991	-150 991
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>-178 806</b>

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	0	1 728
<b>Summa resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>0</b>	<b>1 728</b>



**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 184	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 184</b>	<b>0</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 255	2 749
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 284</b>	<b>2 749</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-81 592	-115 315
Övriga räntekostnader	-195	-353
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-81 787</b>	<b>-115 668</b>

**Not 12 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<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>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 513 359	-3 362 268
Anslutningsavgifter	-110 023	-110 023
Tillkommande utgifter	-154 512	-147 593
Markanläggningar	-160 428	-139 533
	<b>- 3 938 322</b>	<b>- 3 759 416</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-150 991	-150 921
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-6 920	-6 920
Årets avskrivning markanläggningar	-20 895	-20 895
	<b>- 178 806</b>	<b>- 178 806</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 4 117 128</b>	<b>- 3 938 222</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 866 402</b>	<b>8 045 208</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	5 583 953	5 734 944
Mark	2 000 000	2 000 000
Tillkommande utgifter	103 800	110 719
Markanläggningar	178 649	199 544
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	42 400 000	35 000 000
Lokaler	8 471 000	6 343 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>50 871 000</b>	<b>41 343 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>30 600 000</i>	<i>27 473 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 271 000</i>	<i>13 870 000</i>

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2019-06-30	2018-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	54 000	18 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>54 000</b>	<b>18 000</b>

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

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	327	267
Kundfordringar	-450	-450
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-123</b>	<b>-183</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	1 333
Förutbetalda försäkringspremier	19 071	16 146
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 475	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	13 110	13 110
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 048	60 317
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>106 704</b>	<b>90 905</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	1 007 616	705 028
Transaktionskonto	296 981	861 259
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 304 597</b>	<b>1 566 287</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	6 925 458	7 045 458
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 825 458</b>	<b>6 945 458</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,66%	2020-06-01	1 739 400,00	0,00	0,00	1 739 400,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2021-12-01	1 247 892,00	0,00	100 000,00	1 147 892,00
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	20 000,00	1 980 000,00
<b>Summa</b>			<b>7 045 458,00</b>	<b>0,00</b>	<b>120 000,00</b>	<b>6 925 458,00</b>

\*Senast kända räntesatser

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 6 425 458 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Leverantörskulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörskulder	105 346	98 779
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>105 346</b>	<b>98 779</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	22 420	13 985
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>22 420</b>	<b>13 985</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	1 286	240
Avräkning hyror och avgifter	840	420
Clearing	0	1 745
koverteringskonto	0	2 046
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 126</b>	<b>4 451</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	2 804	3 420
Upplupna driftskostnader	0	8 606
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	70 406	0
Upplupna elkostnader	4 903	12 601
Upplupna värmekostnader	18 132	19 941
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 313	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	127 127	134 910
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>231 685</b>	<b>179 478</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	9 255 500	9 255 500

**Not 23 Eventualförpliktelser**

	2019-06-30	2018-06-30
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

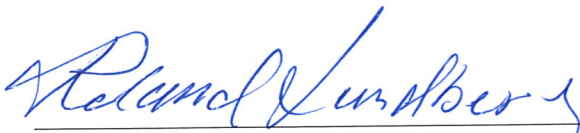
**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Styrelsens underskrifter

Umeå 2019-11-12

Ort och datum



Roland Lundberg



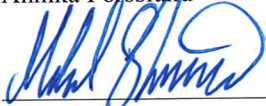
Ola Lindberg



Annika Forsslund



Lennart Pettersson



Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 november 2019

Auktoriserad revisor, KPMG AB



ANDERS VRETBLOM  
AUKTORISERAD REVISOR



Anna Winbled von Walter

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Umeåhus 14 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 14 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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/ Lycksele den 12 november 2019

KPMG AB



Andreas Vretblom  
Auktoriserad revisor



Anna Winblad von Walter  
Föreningsvald revisor