

---

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Umeåhus nr 7  
Org nr: 794000-1790



# DAGORDNING

## VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Onsdag den 24 november 2021 kl 19:00**

**Mötesplats 7:an (gamla Mariehemsgården), Mariehems centrum eller digitalt**

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

## **Medlemsvinst**

RBF Umeåhus nr 7 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 3 700 kronor i återbäring samt 8 640 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Noter .....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 7 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-10-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-15. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst p.g.a. minskade underhållskostnader. Jämfört med föregående år har intäkter från årsavgifter, intäkter från försäkringsersättningar och vattenavgifter har minskat. Kostnader för trädgårdsskötsel och besiktningkostnader har minskat, kostnader för snö- och halkbekämpning har ökat. Kostnader för reparationer och vattensador har ökat medan kostnader för underhåll har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning. Den främsta anledningen till detta är att kostnaderna förväntas öka p.g.a ett fasadprojekt som planeras komma igång under kommande verksamhetsår.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 452% till 102%. Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånet (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 452% till 397%.

I resultatet ingår avskrivningar med 234 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 968 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Duvslaget 2 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 60 lägenheter. Till varje huskropp hör en byggnad med 10 st bilplatser och kallförråd. Byggnaderna är uppförda 1966-67.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och skadedjursförsäkring via Anticimex. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	60

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	4
Antal garage	60

Total tomtarea	22 175 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	5 820 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 820 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	81 373 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 373 000 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 437 tkr och planerat underhåll för 222 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 38 952 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 298 tkr. För de närmsta 10 åren visar underhållsplanen ett underhållsbehov på 21 609 tkr, vilket ger en årlig kostnad på 2 161 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret skett med 1 196 tkr, vilket är i linje med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.

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

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Altanbyte	2012
Fönsterbyte	2016
Byte takbeläggning	2018
Byte ytterdörrar och låssystem	2019
Markytor; sandlåda för halkbekämpning samt asfalt	2019

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer; underhåll golvbrunnar, relining och spolning stammar	212 441
Huskropp utvändigt; fönster	9 106

#### Planerat underhåll

	År
Fasadrenovering	2021 <sup>Q4</sup>

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>
Boel Elmroth	Ordförande	2021
Ivona Begic	Ordförande	Avgick 2021-05-18
Åsa Hallefors	Sekreterare 1	2021
Apostolos Theos	Vice ordförande	2022
Constanza Gamboa Arias	Ledamot	2022
Fredrik Persson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kenneth Högländer	Suppleant	2021
Tomas Ward	Suppleant	2022
Sandra Eriksson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG Umeå Ab	Auktoriserad revisor	2021
Johan Karlsson	Förtroendevald revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Nordlinder	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Erik Bäckström	2021
Magdalena Bergling	2021

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

## Medlemsinformation

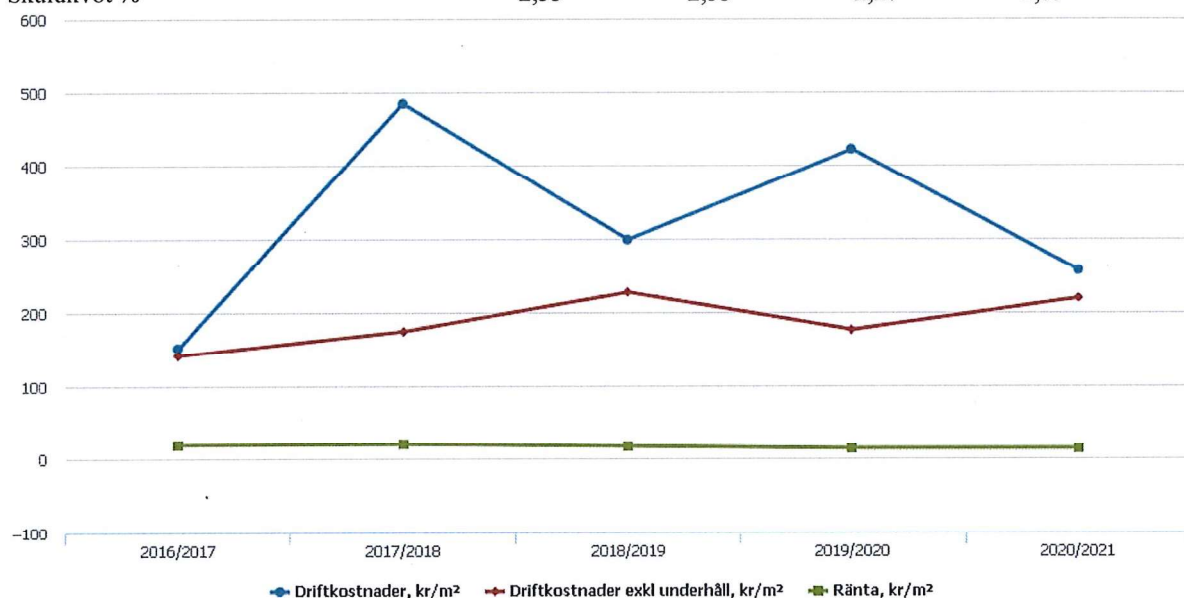
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 94 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 2 %. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 483 kr/m<sup>2</sup>/år. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % och p-platserna med 50 kr i månaden från och med 2021-07-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	2 918	2 894	2 797	2 631	2 566
Resultat efter finansiella poster	735	-206	543	-1 077	964
Soliditet %	33	29	29	23	34
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	397	452	440	208	639
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	102	-	-	-	-
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	257	422	299	484	151
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	219	176	227	174	141
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	14	14	17	20	19
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 175	1 214	1 253	1 290	1 155
Skuldkvot %	2,33	2,33	2,27	2,79	2,53



**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 balansslutningen. NN



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	769 140	2 067 414	340 680	-205 936
Disposition enl. årsstämmobeslut			-205 936	205 936
Reservering underhållsfond		1 196 000	-1 196 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-221 547	221 547	
Årets resultat				734 736
<b>Vid årets slut</b>	<b>769 140</b>	<b>3 041 867</b>	<b>-839 709</b>	<b>734 736</b>


## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	134 744
Årets resultat	734 736
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 196 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	221 547
<b>Summa</b>	<b>-104 972</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 104 972

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 917 920	2 894 412
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 719	133 695
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 936 639</b>	<b>3 028 107</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 496 062	-2 457 489
Övriga externa kostnader	Not 5	-321 711	-318 733
Personalkostnader	Not 6	-87 149	-96 662
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-233 527	-283 527
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 138 450</b>	<b>-3 156 411</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>798 190</b>	<b>-128 304</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 640	0
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	7 239	6 166
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-79 333	-83 798
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-63 454</b>	<b>-77 632</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>734 736</b>	<b>-205 936</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>734 736</b>	<b>-205 936</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	7 399 280	7 632 807
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 399 280</b>	<b>7 632 807</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	90 000	90 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 489 280</b>	<b>7 722 807</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	5 286	8 704
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	151 047	180 011
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>156 333</b>	<b>188 715</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	3 618 056	2 489 114
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 618 056</b>	<b>2 489 114</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 774 389</b>	<b>2 677 830</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 263 668</b>	<b>10 400 637</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		769 140	769 140
Fond för yttre underhåll		3 041 867	2 067 414
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 811 007</b>	<b>2 836 554</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-839 709	340 680
Årets resultat		734 736	-205 936
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-104 972</b>	<b>134 744</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 706 035</b>	<b>2 971 298</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 843 854	6 837 041
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 843 854</b>	<b>6 837 041</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 993 187	229 000
Leverantörsskulder		332 829	98 448
Övriga skulder	Not 18	-2 105	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	389 869	264 849
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 713 780</b>	<b>592 297</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>11 263 668</b>	<b>10 400 637</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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

## 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	75
Tillkommande utgifter, fönster	Linjär	40
Tillkommande utgifter, sophus	Linjär	20
Tillkommande utgifter, utebelysning	Linjär	10
Bredbandsinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar. *vs*

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 813 760	2 758 320
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-150	0
Vattenavgifter	97 110	128 892
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 917 920</b>	<b>2 894 412</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga ersättningar	12 550	12 837
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-8
Övriga rörelseintäkter	6 170	1 263
Försäkringsersättningar	0	119 423
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>18 719</b>	<b>133 695</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-221 547	-1 432 479
Reparationer	-437 469	-166 276
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-101 270	-99 470
Försäkringspremier	-67 396	-63 240
Kabel- och digital-TV	-125 100	-139 530
Återbäring från Riksbyggen	3 700	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 888	0
Serviceavtal	-3 330	0
Obligatoriska besiktningar	0	-26 750
Bevakningskostnader	0	-12 686
Snö- och halkbekämpning	-205 317	-178 290
Ersättningar till hyresgäster	-7 000	0
Förbrukningsinventarier	-7 716	-14 756
Vatten	-194 071	-200 400
Fastighetsel	-16 129	-18 354
Sophantering och återvinning	-107 165	-83 347
Förvaltningsarvode drift	-4 365	-21 911
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 496 062</b>	<b>-2 457 489</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-261 591	-264 997
IT-kostnader	-1 233	-1 063
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-17 130	-9 974
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 502	-11 442
Representation	-2 528	-4 354
Kontorsmateriel	-1 345	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	-4 800
Bankkostnader	-2 457	-2 419
Övriga externa kostnader	-1 400	-1 900
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-321 711</b>	<b>-318 733</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-30 800	-30 800
Sammanträdesarvoden	-27 000	-31 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 500	-12 400
Övriga kostnadsersättningar	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-17 849	-19 962
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-87 149</b>	<b>-96 662</b>

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-135 716	-135 716
Avskrivningar tillkommande utgifter	-97 811	-97 811
Avskrivning Installationer	0	-50 000
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-233 527</b>	<b>-283 527</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 640	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 640</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	7 199	6 151
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	16
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 239</b>	<b>6 166</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-79 333	-83 798
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-79 333</b>	<b>-83 798</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	8 957 245	8 957 245
Mark	3 497 729	3 497 729
Tillkommande utgifter	3 323 945	3 323 945
	<b>15 778 919</b>	<b>15 778 919</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>15 778 919</b>	<b>15 778 919</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-6 340 556	-6 204 841
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	-1 805 556	-1 707 745
	<b>-8 146 112</b>	<b>-7 912 586</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-135 716	-135 716
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-97 811	-97 811
	<b>-233 527</b>	<b>-233 527</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-8 379 639</b>	<b>-8 146 113</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 399 280</b>	<b>7 632 807</b>

## Varav

Byggnader	2 480 973	2 616 689
Mark	3 497 729	3 497 729
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	1 420 578	1 518 389

**Taxeringsvärden**



Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	1 373 000	1 373 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>81 373 000</b>	<b>81 373 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>50 812 000</i>	<i>50 812 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 561 000</i>	<i>30 561 000</i>

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

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	33 564	33 564
Installationer	697 213	697 213
	<b>730 777</b>	<b>730 777</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>730 777</b>	<b>730 777</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-33 564	-33 564
Installationer	-697 213	-647 213
	<b>-730 777</b>	<b>-680 777</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	-50 000
	<b>0</b>	<b>-50 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-33 564	-33 564
Installationer	-697 213	-697 213
	<b>-730 777</b>	<b>-730 777</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Andra långfristiga fordringar	90 000	90 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<i>180 andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen.</i>		

**Not 14 Övriga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Skattefordringar	5 286	8 704
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>5 286</b>	<b>8 704</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna hyresintäkter	0	33 294
Upplupna ränteintäkter	4 049	1 987
Förutbetalda försäkringspremier	37 177	31 880
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 172	66 624
Förutbetald vattenavgift	0	13 286
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 549	32 940
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 100	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>151 047</b>	<b>180 011</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	2 727 451	1 966 564
Transaktionskonto	890 604	522 550
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 618 056</b>	<b>2 489 114</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	6 837 041	7 066 041
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-189 000	-229 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 804 187	-
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 843 854</b>	<b>6 837 041</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,00%	2021-09-30	2 844 187,00	0,00	40 000,00	2 804 187,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2022-07-30	2 512 000,00	0,00	0,00	2 512 000,00
NORDEA	0,70%	2023-07-19	715 854,00	0,00	189 000,00	526 854,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2023-12-30	994 000,00	0,00	0,00	994 000,00
<b>Summa</b>			<b>7 066 041,00</b>	<b>0,00</b>	<b>229 000,00</b>	<b>6 837 041,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera eller omsätta 2 993 187 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 837 041 kr till betalning mellan 1 och 3 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021–2022 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas därför som kortfristig skuld (enligt Rev-18) under not 17. Tidigare år har samtliga lån redovisats som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under kommande räkenskapsår.

**Not 18 Övriga skulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Skuld för moms	-2 105	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-2 105</b>	<b>0</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	8 232	8 471
Upplupna driftskostnader	0	20 156
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	129 112	0
Upplupna elkostnader	457	375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	252 068	235 847
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>389 869</b>	<b>264 849</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	8 623 900	8 623 900

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång. *JK*


Styrelsens underskrifter

Umeå 2021-10-12

Ort och datum



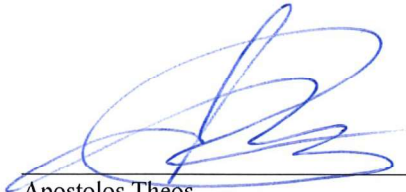
Boel Elmroth



Åsa Hallefors



Constanza Gamboa Arias



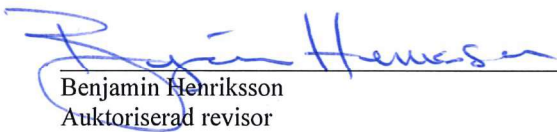
Apostolos Theos



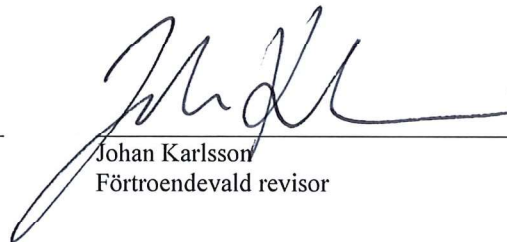
Fredrik Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 november -2021

KPMG AB



Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



Johan Karlsson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Umeåhus 7, org. nr 794000-1790

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Umeåhus 7 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 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.

### 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Riksbyggen Brf Umeåhus 7 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

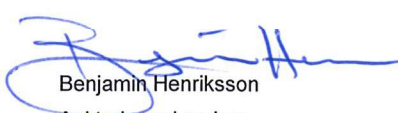
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 9 november 2021

KPMG AB

  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

  
Johan Karlsson  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder. Under 2020 kom FAR med ett utlåtande och förtydligande kring hur bostadsrättsföreningar ska hantera de lån som förfaller inom nästkommande räkenskapsår. Oftast är inte avsikten att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan dem ska ersättas med ett nytt lån, trots detta så ställer god redovisningssed krav på att skulder som förfaller till betalning nästkommande år ska redovisas som kortfristiga skulder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

---

# RBF Umeåhus nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Umeåhus nr 7 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

