
Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Umeåhus nr 9
Org nr: 794000-1774



Styrelsens ord

Vi ser fram emot en årsstämma i fysisk form, och hoppas få träffa er alla då!

Föreningen växer i medlemsantal och består i skrivande stund av 205 medlemmar fördelat på våra 132 lägenheter. 79 medlemmar innehar en hel bostadsrätt själv medan 40 medlemmar delar den lika i samboskap. Resterande 98 medlemmar är fördelade på 39 lägenheter och består huvudsakligen av en/flera föräldrar som förvärvat lägenhet tillsammans med en/flera barn. Bland medlemmarna är uppskattningsvis 160 st boende i föreningen. 7 lägenheter är uthyrda i andra hand.

Trots höga kostnader för snöröjning i år (not 4) redovisar vi ett vinstresultat. Snöröjning är en kostnad som är svår att budgetera i förväg. Föreningens kostnader kan också variera på grund av större underhållsåtgärder, något vi inte haft i år. Vi har sedan länge en 30-årsplan för underhåll och reserverar vinstmedel i en reparationsfond att använda för planerat underhåll. Tanken är att planerat underhåll ska täckas av medel från reparationsfonden så att föreningen inte redovisar en förlust när utgiften uppstår. Men vi kan konstatera att uppskattning av framtida kostnader är svårt, för i slutet av 2010-talet tömde vi underhållsfonden efter totalrenovering av taken, en underhållsåtgärd som fick tidigareläggas då det visat sig att takbranschen använt undermålig takpapp under 90-talet. Det finns därför all anledning att sträva efter att redovisa ett litet resultatöverskott för oförutsedda kostnader för att tillse rättvisa mellan nutida och framtida medlemmar. Historiskt så har kostnaderna för värme, vatten och el ökat varje eller vartannat år, och i vad mån så sker framöver så kommer medlemsavgifterna behöva justeras. Avgifterna fastslås av styrelsen i maj varje år, inför det nya budgetåret.

Framför oss har vi arbete med ny markdränering där planering pågår. Marken närmast huset behöver då grävas ur för att lägga nya dagvattenavledningar. Vi har samtidigt möjlighet att planera om utemiljön för ökad trivsel. En projektgrupp har tillsatts, den som känner engagemang och vill bidra med idéer kan kontakta styrelsen. I samband med grävning är det också läge att förbereda för elbilsladdning till parkeringsplatser. Den som funderar på att skaffa elbil inom 1-2 år får gärna meddela styrelsen med p-platsnr så kan vi ta höjd för framtida behov.

Under verksamhetsåret har en balkonginspektion genomförts, som visat att den tekniska livslängden på balkongerna är uppnådd då betongen med tiden påverkas av en förvittringsprocess som påverkar armering och balkongsockel. Framöver kommer balkongerna behöva sågas bort och ersättas med nya. Renoveringen ger möjlighet till ökat värde för medlemmarna genom exvis förstoring eller inglasning av balkonger. Styrelsen har tillsatt en projektgrupp som tillsammans med en extern projektledare utarbetar olika förslag för medlemmarna att besluta om på en kommande stämma. Någon tidsplan är inte fastställd än, först ska en noggrann utredning göras.

Styrelsen

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av stämмоosekreterare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden 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 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 9 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade kostnader för underhåll som belastar driftkostnader.

Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsättning av lån till lägre ränta samt att föreningen amorterar på lånen.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

Enligt utlåtande från FAR (föreningen auktoriserade revisorer) ska lån som förfaller under kommande räkenskapsår numera redovisas som kortfristig skuld. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 397 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 448 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Målet i Umeå kommun. I kvarteret färdigställdes under åren 1952-1954 5 stycken flerfamiljshus, garage samt bilplatser med uttag för motorvärmare. De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Västerbotten. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kokskåp	1 r.o.kokvrå	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	21	60	36	3	132

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-platser
16	21	64	4

Total bostadsarea 7 155 m²

Total lokalarea 1 065 m²

Årets taxeringsvärde 97 528 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 97 528 000 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.

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 79 tkr och planerat underhåll för 1 450 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13,2 mkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 320 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 400 tkr.

Föreningen har utfört följande planerat underhåll:

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Bostäder	14 547
Lokaler	492 643
Gemensamma utrymmen	102 081
Installationer	445 921
Huskropp utvändigt	48 166
Markytor	73 751
Garage och p-platser	53 213
Övrigt	219 431 <i>PK</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Agerhäll	Ordförande	2022
Erik Sälg	Vice ordförande	2021
Kristofer Löfström	Sekreterare	2022
Anders Pettersson	Ledamot	2021
Anna Allard	Ledamot	2022
Magnus Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Julia Lidman	Suppleant	2022
Sara Rindeskog	Suppleant	2021
Ann Ciciolla	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Kristine Isaksson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Klas Markström	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Ström	2021
Charlotte Eklöf	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 195 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 202 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 1,0 %.

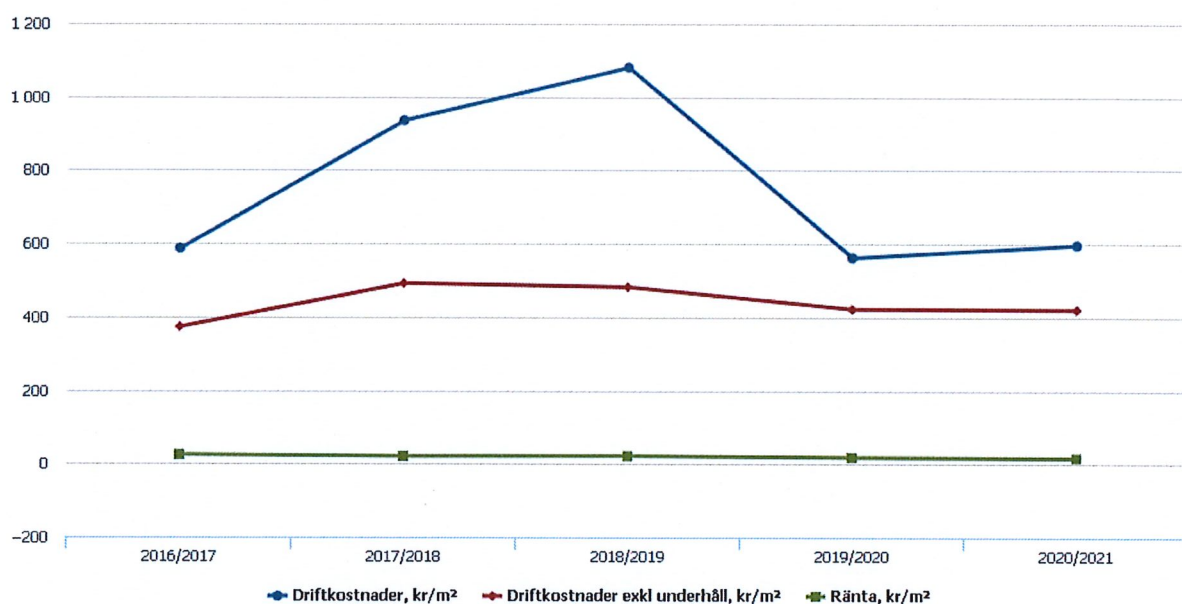
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-07-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 748 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	5 901	5 789	5 589	5 403	5 359
Resultat efter finansiella poster	51	249	-3 843	-2 803	-208
Soliditet %	-25	-20	-22	6	26
Likviditet % (exklusive kortfristiga lån som ska omsättas 2021-2022)	227	433	445	165	449
Likviditet % (inklusive kortfristiga lån som ska omsättas 2021-2022)	56	-	-	-	-
Driftkostnader, kr/m ²	596	562	1 081	936	587
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	420	422	482	492	373
Ränta, kr/m ²	16	18	22	21	25
Lån, kr/m ²	1 601	1 976	2 158	1 237	1 258



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: Soliditeten uppgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil. *ok*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	196 346	0	0	246 161	-3 579 728	248 762
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					248 762	-248 762
Reservering underhållsfond				1 400 000	-1 400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 449 753	1 449 753	
Årets resultat						50 917
Vid årets slut	196 346	0	0	196 408	-3 281 213	50 917

Resultatdisposition


Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 330 966
Årets resultat	50 917
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 449 753
Summa	-3 230 297

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 3 230 297

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 900 893	5 789 281
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 625	187 288
Summa rörelseintäkter		6 024 518	5 976 569
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 899 198	-4 621 440
Övriga externa kostnader	Not 5	-469 349	-482 219
Personalkostnader	Not 6	-113 158	-90 640
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-397 011	-412 880
Summa rörelsekostnader		-5 878 716	-5 607 179
Rörelseresultat		145 802	369 390
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	19 008	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 526	24 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-127 420	-145 265
Summa finansiella poster		-94 886	-120 628
Resultat efter finansiella poster		50 917	248 762
Årets resultat		50 917	248 762

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 421 188	7 764 764
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	495 054	617 512
Summa materiella anläggningstillgångar		7 916 242	8 382 276
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	198 000	198 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 000	198 000
Summa anläggningstillgångar		8 114 242	8 580 276
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	62	2
Övriga fordringar	Not 15	91 201	31 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	210 420	198 128
Summa kortfristiga fordringar		301 683	229 495
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 098 144	5 574 945
Summa kassa och bank		3 098 144	5 574 945
Summa omsättningstillgångar		3 399 826	5 804 440
Summa tillgångar		11 514 068	14 384 715

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		196 346	196 346
Fond för yttre underhåll		196 408	246 161
Summa bundet eget kapital		392 754	442 507
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 281 213	-3 579 728
Årets resultat		50 917	248 762
Summa fritt eget kapital		-3 230 297	-3 330 966
Summa eget kapital		-2 837 543	-2 888 459
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 318 253	15 931 686
Summa långfristiga skulder		8 318 253	15 931 686
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 844 010	308 000
Leverantörsskulder	Not 19	495 290	178 434
Övriga skulder	Not 20	123 778	125 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	570 280	729 959
Summa kortfristiga skulder		6 033 358	1 341 488
Summa eget kapital och skulder		11 514 068	14 384 715

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 del av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020-2021 som kortfristig skuld. Jämförelseårens 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	90
Installationer	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	10
Tillkommande utgifter	Linjär	5-15
Markinventarier	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	5 354 340	5 301 108
Hyror, lokaler	346 841	343 111
Hyror, garage	127 440	129 410
Hyror, p-platser	121 200	115 200
Hyror, övriga	2 040	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-33 080	-44 781
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 558	-4 492
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-880	-6 503
Rabatter	-20 700	-48 141
Elavgifter	6 250	4 369
Summa nettoomsättning	5 900 893	5 789 281

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga lokalintäkter	3 000	800
Balkongavgift	9 180	9 180
Övriga ersättningar	24 857	39 411
Fakturerade kostnader	360	3 720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-14
Erhållna statliga bidrag	9 620	0
Övriga rörelseintäkter	76 617	12 428
Försäkringsersättningar	0	121 763
Summa övriga rörelseintäkter	123 625	187 288

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-1 449 753	-1 153 839
Reparationer	-78 832	-443 350
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-207 868	-203 908
Försäkringspremier	-101 135	-93 210
Kabel- och digital-TV	-220 221	-218 612
Återbäring från Riksbyggen	5 200	0
Sotning	-2 508	0
Obligatoriska besiktningar	-34 825	0
Snö- och halkbekämpning	-431 783	-306 523
Förbrukningsinventarier	-32 528	-7 774
Vatten	-340 659	-278 958
Fastighetsel	-391 360	-391 405
Uppvärmning	-920 376	-895 435
Sophantering och återvinning	-166 010	-156 780
Förvaltningsarvode drift	-526 538	-471 647
Summa driftskostnader	-4 899 198	-4 621 440

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-359 655	-352 695
IT-kostnader	-2 216	-1 671
Arvode, yrkesrevisorer	-16 875	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-21 916	-21 171
Kreditupplysningar	-3 840	-6 315
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 304	-38 998
Kontorsmateriel	-5 969	-10 746
Medlems- och föreningsavgifter	-5 280	-10 560
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-25 744	-21 638
Summa övriga externa kostnader	-469 349	-482 219

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-33 000	-33 000
Sammanträdesarvoden	-44 660	-31 570
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 800	-4 400
Sociala kostnader	-26 698	-21 670
Summa personalkostnader	-113 158	-90 640

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-310 534	-310 534
Avskrivning Markanläggningar	-30 610	-30 610
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 431	-15 538
Avskrivning Installationer	-53 436	-56 197
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-397 011	-412 880

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	19 008	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	19 008	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 506	23 068
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20	1 569
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 526	24 637

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-127 420	-145 265
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-127 420	-145 265

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	27 042 374	27 042 374
Mark	160 000	160 000
Tillkommande utgifter	548 965	548 965
Markanläggning	306 102	306 102
Markinventarier	25 060	25 060
	28 082 501	28 082 501
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 082 501	28 082 501
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 586 902	-19 276 367
Tillkommande utgifter	-541 672	-526 134
Markanläggningar	-164 103	-133 493
Markinventarier	-25 060	-25 060
	-20 317 737	-19 961 054
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-310 535	-310 535
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-2 431	-15 538
Årets avskrivning markanläggningar	-30 610	-30 610
	-343 576	-356 683
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 661 313	-20 317 737
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 421 188	7 764 764
Varav		
Byggnader	7 144 938	7 455 472
Mark	160 000	160 000
Tillkommande utgifter	4 862	7 293
Markanläggningar	111 388	141 999
Markinventarier	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	96 000 000	96 000 000
Lokaler	1 528 000	1 528 000
Totalt taxeringsvärde	97 528 000	97 528 000
<i>varav byggnader</i>	<i>55 406 000</i>	<i>55 406 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>42 122 000</i>	<i>42 122 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	288 711	288 711
Installationer	1 728 007	1 728 007
	2 016 718	2 016 718
Nedskrivningar		
Installationer	-69 022	0
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar vid årets slut	-69 022	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 947 696	2 016 718
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-288 711	-288 711
Installationer	-1 110 495	-1 054 298
	-1 399 206	-1 343 009
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-53 436	-56 197
	-53 436	-56 197
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-288 711	-288 711
Installationer	-1 163 931	-1 110 495
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 452 642	-1 399 206
Restvärde enligt plan vid årets slut	495 054	617 512
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	495 054	617 512

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-06-30	2020-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	198 000	198 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	198 000	198 000 <small>öf</small>

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	62	2
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	62	2

Not 15 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattefordringar	91 201	31 365
Summa övriga fordringar	91 201	31 365

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	54 240	46 895
Förutbetalt förvaltningsarvode	90 885	88 943
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 059	55 054
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 236	7 236
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 420	198 128

Not 17 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	4 490	1 490
Bankmedel	2 471 286	4 956 030
Transaktionskonto	622 367	617 425
Summa kassa och bank	3 098 144	5 574 945

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	13 162 263	16 239 686
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-308 000	-308 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 536 010	0
Långfristig skuld vid årets slut	8 318 253	15 931 686

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,71%	2020-09-30	4 356 627,00	-4 356 627,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2020-09-30	4 356 626,00	-4 356 626,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2021-03-01	2 919 548,00	0,00	2 919 548,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2021-09-30	2 126 260,00	0,00	0,00	2 126 260,00
STADSHYPOTEK	0,60%	2021-09-30	2 480 625,00	0,00	70 875,00	2 409 750,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2028-09-30	0,00	8 713 253,00	87 000,00	8 626 253,00
Summa			16 239 686,00	0,00	3 077 423,00	13 162 263,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 308 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 232 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 086 253 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommade räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför som kortfristiga skulder (enligt Rev-18) under Not 18. Tidigare år har samtliga lån redovisats som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under kommande räkenskapsår. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Då lånen redovisas som kortfristiga skulder påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet. Vi har därför valt att även redovisa ett alternativt nyckeltal för likviditet, exklusive de kortfristiga lånen, i förvaltningsberättelsen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	457 828	178 434
Ej reskontraförda leverantörsskulder	37 462	0
Summa leverantörsskulder	495 290	178 434

Not 20 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	117 277	121 095
Mottagna depositioner	5 500	4 000
Skuld för moms	1 001	0
Summa övriga skulder	123 778	125 095

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	0	2 506
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	192 339
Upplupna elkostnader	23 390	25 823
Upplupna värmekostnader	27 314	28 085
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 813	10 560
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 663	1 842
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	511 101	468 804
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	570 280	729 959

Not 22 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	20 239 100	20 239 100

Not 23 Eventualförpliktelser

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. ⁰⁴⁴

Styrelsens underskrifter

Umeå 211013

Ort och datum



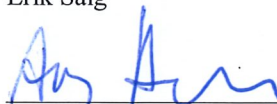
Martin Agerhäll



Erik Sälq



Kristofer Löfström



Anders Pettersson



Anna Allard



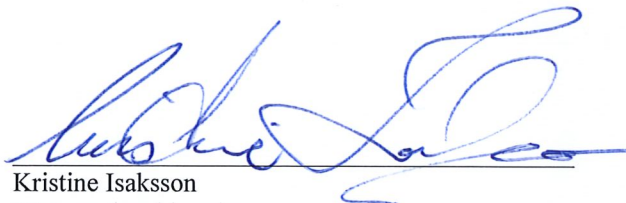
Magnus Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 oktober - 2021

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Kristine Isaksson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Umeåhus nr 9, org. nr 794000-1774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Umeåhus nr 9 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. Risker 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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


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


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 24 oktober -2021

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor


Kristine Isaksson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Umeåhus nr 9

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Umeåhus nr 9 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

