
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Umeåhus nr 9
Org nr: 794000-1774



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Onsdag den 21 november 2018 kl 19:00
Samlingslokalen, Orienteringsstigen 6-8, källaren

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосekreterare
- 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 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

Styrelsens ord

Ett verksamhetsår har lagts till tidigare år och även under detta år har styrelsen i god anda arbetat med att förbättra föreningens boendemiljö.

Frågor som vi har haft på dagordningen är bl.a. följande:

Ventilationskontroll (OVK) är utförd och diverse fel har åtgärdats. Lokalen där pizzerian är inrymd fick tidigt i vår en vattenskada, vilket medförde att golven i lokalen måste bytas ut. Styrelsen fattade då beslut att stora delar av lokalen skulle renoveras eftersom underhållet av lokalen varit eftersatt. I januari månad påbörjades ett av föreningens stora underhållsprojekt – ett projekt som löper in på nästa verksamhetsår – renovering av taket. Styrelsen beslutade i samband med detta projekt att göra en miljöinvestering i huset, att montera solceller på delar av taket. Statligt bidrag om ca 30% har beviljats till detta. Förutom de stora projekten har flera mindre genomförts under året bl.a. har trapphustavlor, mattor i trapphusen och parkeringsskyltar bytts ut, renovering av förrådet i samlingslokalen, märkning av källar- och vindsförråd, inköp av en ny tvättmaskin till tvättstugan på Axtorpsvägen m.m.

Gällande ekonomin så fortsätter driftskostnaderna även under detta år att öka. Störst har ökningen för snöröjningen varit med 40 %, elen ökade med 7 %, vatten med 2 %, värmen med 8 % och sop-hanteringen med 3 % detta tillsammans med höga underhållskostnader medför att årets resultat blir negativt. Hela kostnaden för takrenoveringen belastar dock inte detta verksamhetsår utan redovisas först på kommande år, vilket även de lån vi tagit för att bekosta denna renovering (7,4 miljoner) kommer att göra.

Om vi vänder blicken från det som varit och i stället funderar över vad styrelsen ska ta sig an framöver, vad anser du då att de bör prioritera?

- Marken runt huset ev. dränera delar av husgrunden
- Balkongrenovering och inglasning
- Bygga om ventilationen
- Måla om trapphusen på Orienteringsstigen och Rågången
- Förbättra belysning i källare, vindar och trapphus
- Laddstolpar till elbilar
- Eller annat?

Hjärtligt välkommen till årsmötet och berätta av du tycker!

Styrelsen

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Förbrukningsstatistik

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 9 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader.

Att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beror på högre kostnad för reparationer samt underhåll. Det har inträffat en vattenskada samt takomläggning har påbörjat under året.

I resultatet ingår avskrivningar med 415 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 388 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 fullförsäkrade i Folksam.

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 80 407 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 80 407 000 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 509 tkr och planerat underhåll för 3 419 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12,7 mkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 270 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 300 tkr.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	92
Huskropp utvändigt	3 300
Markytor	24
Övrigt underhåll	3

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Ström	Ordförande	stämman	2018
Erik Sälg	Vice ordförande	stämman	2019
Kristofer Löfström	Sekreterare	stämman	2018
Martin Agerhäll	Ledamot	stämman	2018
Gunilla Eriksson	Ledamot	stämman	2019
Carina Eneroth	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Burman	stämman	2018
Johan Isaksson	stämman	2018
Sara Gunnarsson	stämman	2019
Christine Lövtrup	stämman	2019
Ann Ciciolla	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Kristine Isaksson	Förtroendevald revisor	stämman
Andreas Vretblom	Auktoriserad revisor, KPMG AB	stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Monika Strandberg	stämman

Valberedning	Utsedd av
Anna Allard	stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen beslutat att låna 7,4 miljoner för att bland annat finansera takrenovering samt investera i solceller.

Medlemsinformation

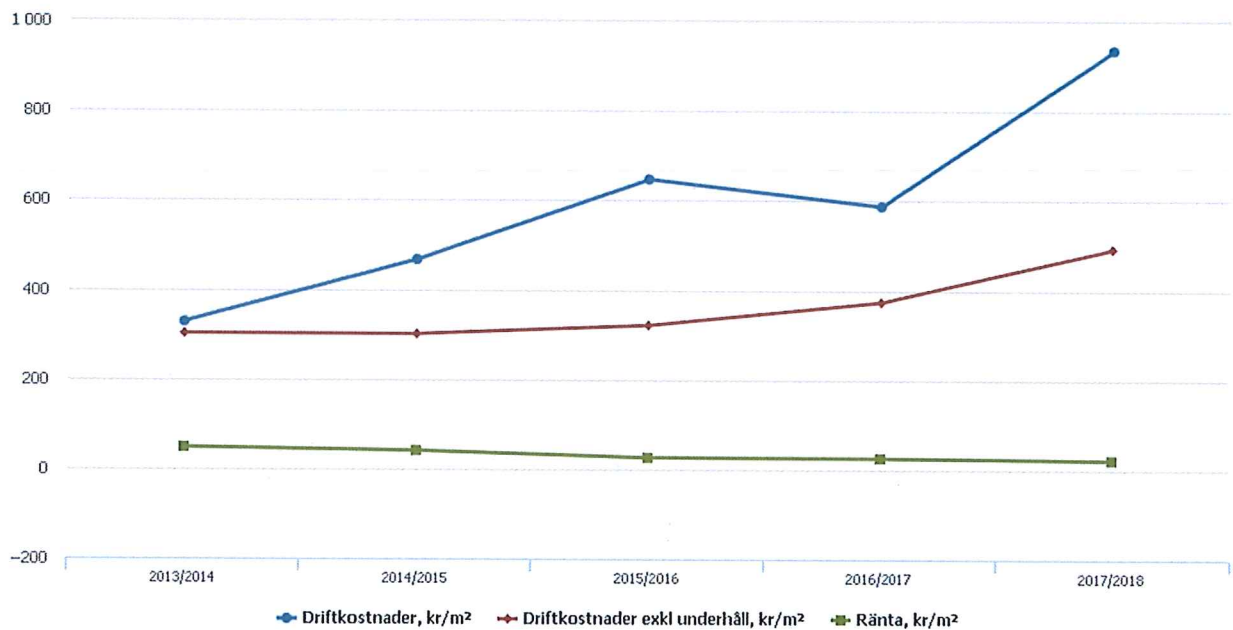
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 186 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 184 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2018-07-01.

Efter beslut vid ordinarie föreningsstämma 2016-11-24 samt ordinarie föreningsstämma 2017-11-20 har föreningen antagit nya stadgar. Stadgeändringen är registrerad av Bolagsverket 2018-01-24 och gäller från och med detta datum.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	5 403	5 359	5 334	5 341	5 322
Resultat efter finansiella poster	-2 803	-208	-788	521	1 398
Soliditet %	6	26	25	29	26
Likviditet %	165	449	380	547	484
Driftkostnader, kr/m ²	936	587	647	467	328
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	492	373	321	301	302
Ränta, kr/m ²	21	25	26	41	48
Lån, kr/m ²	1 237	1 258	1 279	1 300	1 326

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	196 346	2 114 964	1 406 462	-208 349
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		300 000	-300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-208 349	208 349
Reservering underhållsfond		1 300 000	-1 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 419 021	3 419 021	
Årets resultat				-2 803 411
Vid årets slut	196 346	295 943	3 017 134	-2 803 411

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	898 113
Årets resultat	-2 803 411
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 419 021
Summa	213 723

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **213 723**

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

N

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 403 350	5 359 488
Övriga rörelseintäkter	Not 3	118 255	24 081
Summa rörelseintäkter		5 521 605	5 383 569
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 210 393	-4 520 911
Övriga externa kostnader	Not 5	-447 587	-377 609
Personalkostnader	Not 6	-118 409	-121 374
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-415 050	-417 378
Summa rörelsekostnader		-8 191 439	-5 437 272
Rörelseresultat		-2 669 833	-53 703
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	19 008	18 216
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 769	18 335
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-160 354	-191 197
Summa finansiella poster		-133 577	-154 646
Resultat efter finansiella poster		-2 803 411	-208 349
Årets resultat		-2 803 411	-208 349

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 491 024	8 871 658
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	205 391	239 807
Summa materiella anläggningstillgångar		8 696 415	9 111 465
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		8 894 415	9 309 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	10 591	7 015
Övriga fordringar	Not 15	19 097	16 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	196 642	197 665
Summa kortfristiga fordringar		226 330	220 939
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 396 625	4 572 206
Summa kassa och bank		2 396 625	4 572 206
Summa omsättningstillgångar		2 622 955	4 793 145
Summa Tillgångar		11 517 370	14 102 609

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	196 346	196 346	
Fond för yttre underhåll	295 943	2 114 964	
Summa bundet eget kapital	492 289	2 311 310	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 017 134	1 406 462	
Årets resultat	-2 803 411	-208 349	
Summa fritt eget kapital	213 723	1 198 113	
Summa eget kapital	706 012	3 509 423	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 218 561	9 526 561
Summa långfristiga skulder		9 218 561	9 526 561
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	308 000	160 000
Leverantörsskulder	Not 20	531 395	231 176
Övriga skulder	Not 21	138 730	139 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	614 672	535 959
Summa kortfristiga skulder		1 592 797	1 066 625
Summa Eget kapital och Skulder	11 517 370	14 102 609	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Installationer	Linjär	10-15
Markanläggningar	Linjär	10
Tillkommande utgifter	Linjär	5-15
Markinventarier	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 973 088	4 923 697
Hyror, lokaler	254 612	247 379
Hyror, garage	102 300	102 300
Hyror, p-platser	96 000	96 000
Hyror, övriga	4 500	4 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-10 874	-11 246
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-895	-2 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 103	-842
Rabatter	-8 278	0
Summa nettoomsättning	5 403 350	5 359 488

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Övriga lokalintäkter	5 650	4 250
IT-avgifter	2 400	2 400
Balkongavgifter	9 180	9 180
Övriga ersättningar	30 752	1 344
Fakturerade kostnader	900	2 990
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-37
Övriga rörelseintäkter	740	3 954
Försäkringsersättningar	68 642	0
Summa övriga rörelseintäkter	118 255	24 081

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Underhåll	-3 419 021	-1 647 324
Reparationer	-509 021	-28 780
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-190 554	-187 650
Försäkringspremier	-74 327	-68 500
Kabel- och digital-TV	-212 961	-227 337
Återbäring från Riksbyggen	4 000	5 500
Bevakningskostnader	-2 448	-8 656
Snö- och halkbekämpning	-291 291	-171 961
Drift och förbrukning, övrigt	-6 141	0
Förbrukningsinventarier	-1 052	-1 345
Vatten	-293 754	-286 947
Fastighetsel	-433 637	-401 217
Uppvärmning	-938 062	-861 873
Sophantering och återvinning	-152 144	-147 426
Förvaltningsarvode drift	-689 980	-487 395
Summa driftkostnader	-7 210 393	-4 520 911

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Fritidsmedel	0	-890
Förvaltningsarvode administration	-335 274	-326 402
IT-kostnader	-1 966	-1 951
Styrelsearvode	-9 625	-6 300
Arvode, yrkesrevisorer	-16 375	-15 899
Övriga förvaltningskostnader	-2 023	-2 777
Kreditupplysningar	-4 925	-2 913
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 047	0
Kontorsmateriel	-7 399	-8 314
Medlems- och föreningsavgifter	-11 088	-11 088
Konsultarvoden	-5 250	0
Bankkostnader	0	-175
Övriga externa kostnader	-18 615	-900
Summa övriga externa kostnader	-447 587	-377 609

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Styrelsearvoden	-32 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-50 400	-45 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 700	-10 100
Övriga kostnadsersättningar	-4 000	0
Övriga personalkostnader	0	-6 250
Sociala kostnader	-28 309	-27 524
Summa personalkostnader	-118 409	-121 374

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

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-310 534	-310 633
Avskrivning Markanläggningar	-30 610	-30 610
Avskrivningar tillkommande utgifter	-39 489	-39 489
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-2 230
Avskrivning Installationer	-34 416	-34 416
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-415 050	-417 378

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	19 008	18 216
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	19 008	18 216

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 676	18 125
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	131
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	93	0
Övriga ränteintäkter	0	79
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 769	18 335

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-160 354	-191 197
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-160 354	-191 197

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-18 655 298	-18 344 665
Tillkommande utgifter	-458 212	-418 723
Markanläggningar	-72 273	-41 663
Markinventarier	-25 060	-25 060
	- 19 210 843	- 18 830 111
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-310 535	-310 633
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-39 489	-39 489
Årets avskrivning markanläggningar	-30 610	-30 610
	- 380 634	- 380 732
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 19 591 477	- 19 210 843
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 491 024	8 871 657
Varav		
Byggnader	8 076 541	8 387 075
Mark	160 000	160 000
Tillkommande utgifter	51 264	90 753
Markanläggningar	203 219	233 829
Markinventarier	0	0
Taxeringsvärden	2017	2016
Byggnader	52 307 000	52 307 000
Mark	28 100 000	28 100 000
Totalt taxeringsvärde	80 407 000	80 407 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	288 711	288 711
Installationer	1 203 492	999 207
	1 492 203	1 287 918
Årets anskaffningar		
Installationer	0	204 285
	0	204 285
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 492 203	1 492 203
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-288 711	-286 481
Installationer	-963 685	-929 270
	- 1 252 396	- 1 215 751
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-2 230
Installationer	-34 416	-34 416
	- 34 416	- 36 646
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 286 812	- 1 252 397
Restvärde enligt plan vid årets slut	205 391	239 807
Varav		
Installationer	205 391	239 807
Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag		
	2018-06-30	2017-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	198 000	198 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	198 000	198 000
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	10 591	7 015
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 591	7 015

Not 15 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	19 097	16 259
Summa övriga fordringar	19 097	16 259

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	7 113
Förutbetalda försäkringspremier	37 667	36 660
Förutbetalt förvaltningsarvode	84 970	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 934	53 009
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 071	100 883
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 642	197 665

Not 17 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	5 172	2 597
Bankmedel	1 527 889	3 513 100
Transaktionskonto	863 564	1 056 509
Summa kassa och bank	2 396 625	4 572 206

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	9 526 561	9 686 561
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-308 000	-160 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 218 561	9 526 561

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
NORDEA	1,29 %		2 126 260,00	-2 126 260,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,67 %	2019-03-25	0,00	2 126 260,00	0,00	2 126 260,00
STADSHYPOTEK	2,38 %	2019-06-30	1 661 253,00	0,00	40 000,00	1 621 253,00
STADSHYPOTEK	1,29 %	2020-04-30	2 835 000,00	0,00	0,00	2 835 000,00
STADSHYPOTEK	1,03 %	2021-03-01	3 064 048,00	0,00	120 000,00	2 944 048,00
Summa			9 686 561,00	0,00	160 000,00	9 526 561,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 308.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1.232.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7.986.561,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	308 000	160 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	308 000	160 000

Not 20 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	531 395	231 176
Summa leverantörsskulder	531 395	231 176

Not 21 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	134 477	135 490
Mottagna depositioner	3 500	4 000
Avräkning hyror och avgifter	752	0
Summa övriga skulder	138 730	139 490

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	9 215	13 412
Upplupna driftskostnader	7 768	37 121
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	80 011	2 716
Upplupna elkostnader	34 226	27 967
Upplupna värmekostnader	28 591	31 005
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 013	4 696
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	438 848	419 042
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	614 672	535 959

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	20 239 100	20 239 100

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Umeå 2018-10-03

Ort och datum



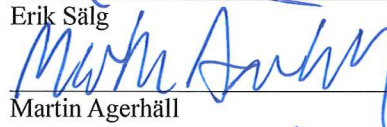
Carina Ström



Erik Sälg



Kristofer Löfström



Martin Agerhäll



Gunilla Eriksson



Ann Ciciolla

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 oktober 2018



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor, KPMG AB



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 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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 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 22 oktober 2018

KPMG AB



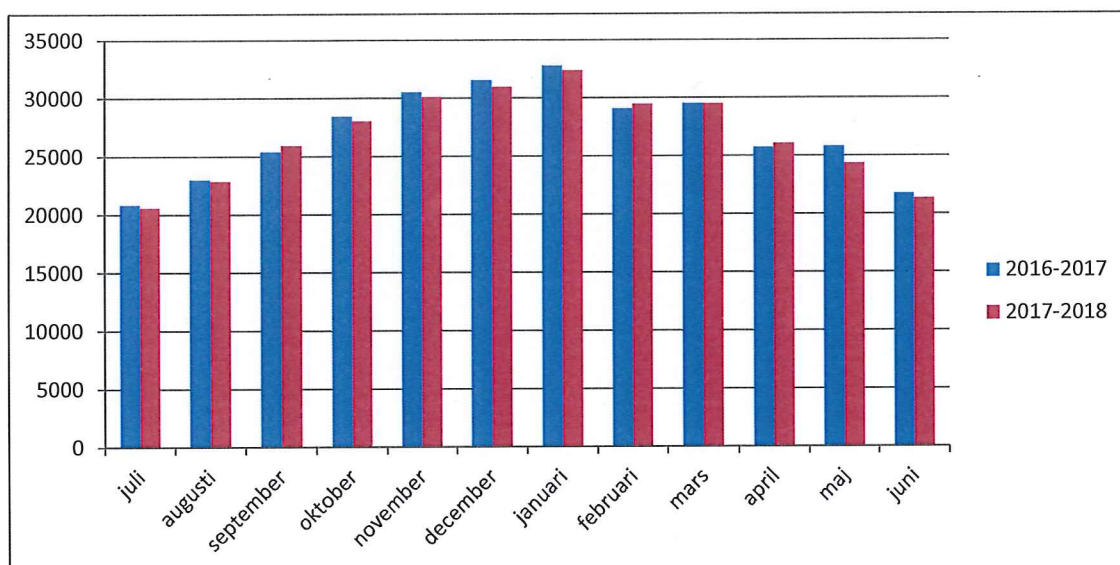
Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Kristine Isaksson
Förtroendevald revisor

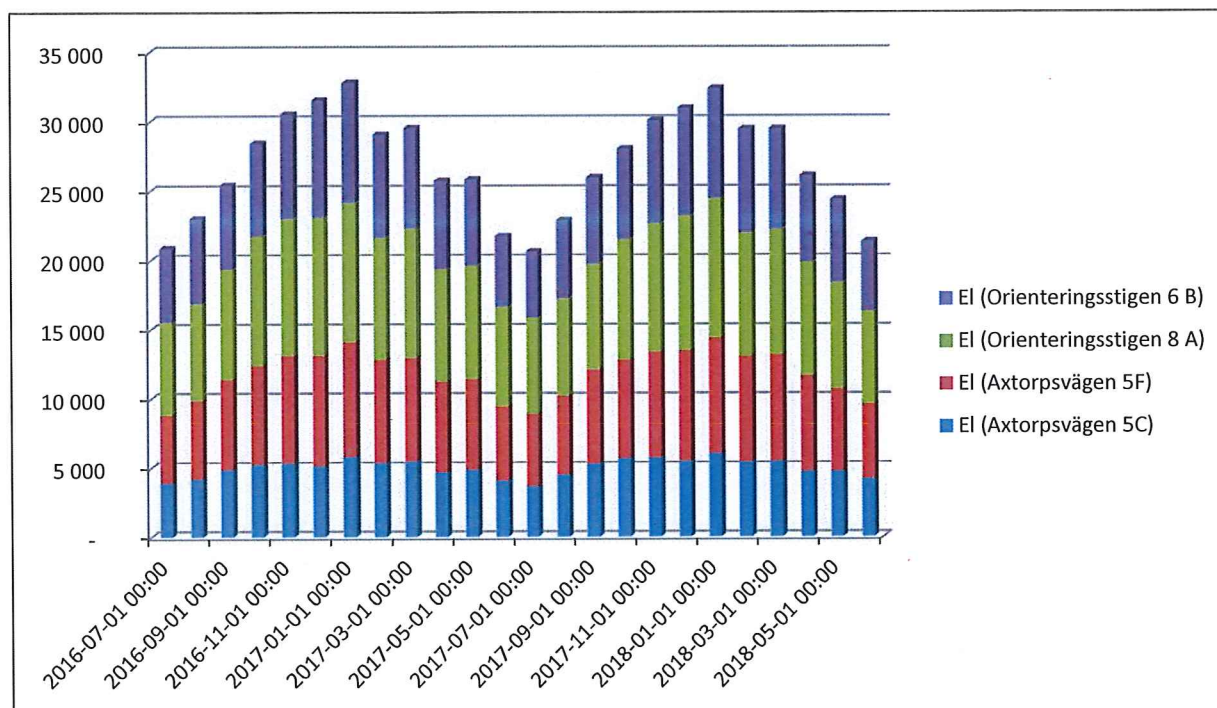
Jämförelse el per helår 2016 juli-2017-juni & 2017 juli-2018-juni

	2016-2017	2017-2018
juli	20865,42	20623,132
augusti	23011,456	22876,828
september	25419,996	25957,412
oktober	28440,1	28029,3
november	30511,556	30102,524
december	31551,852	30960,936
januari	32801,496	32385,684
februari	29081,288	29465,424
mars	29539,772	29490,82
april	25733,604	26092,224
maj	25832,384	24371,868
juni	21757,452	21359,308



Total el per år	i kWh
2016-2017	324 546
2017-2018	321 715

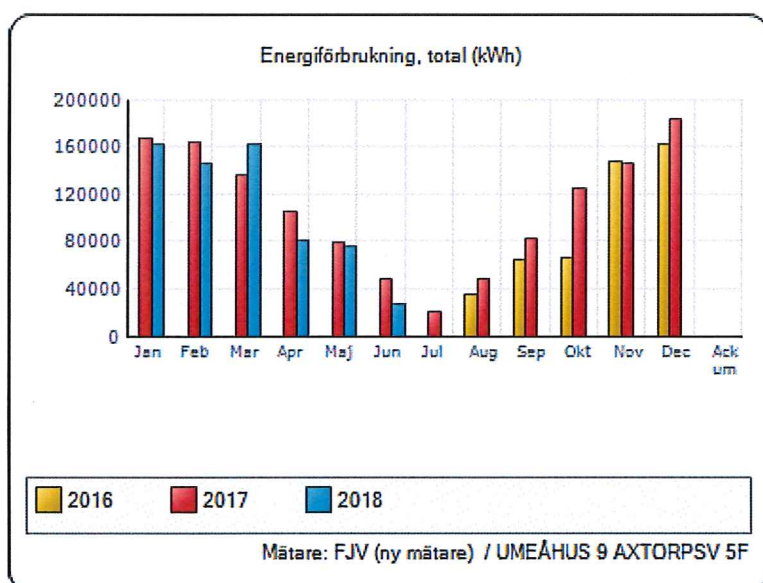
Typ	El (Axtorpsvägen 5C)	El (Axtorpsvägen 5F)	El (Orienteringsstigen 8 A)	El (Orienteringsstigen 6 B)	Total El per månad
Anläggningsnummer	'10010812001'	'10010814001'	'10010815001'	'10010816001'	"
Benämning					
2016-07-01 00:00	3 916	4 894	6 713	5 342	20 865
2016-08-01 00:00	4 198	5 673	7 014	6 127	23 011
2016-09-01 00:00	4 876	6 511	7 994	6 039	25 420
2016-10-01 00:00	5 237	7 176	9 342	6 684	28 440
2016-11-01 00:00	5 324	7 767	9 895	7 525	30 512
2016-12-01 00:00	5 113	8 008	9 968	8 462	31 552
2017-01-01 00:00	5 785	8 308	10 041	8 667	32 801
2017-02-01 00:00	5 353	7 469	8 815	7 444	29 081
2017-03-01 00:00	5 478	7 483	9 342	7 236	29 540
2017-04-01 00:00	4 684	6 547	8 123	6 379	25 734
2017-05-01 00:00	4 871	6 534	8 231	6 197	25 832
2017-06-01 00:00	4 066	5 360	7 193	5 138	21 757
2017-07-01 00:00	3 657	5 244	6 935	4 788	20 623
2017-08-01 00:00	4 521	5 676	7 068	5 613	22 877
2017-09-01 00:00	5 302	6 806	7 648	6 201	25 957
2017-10-01 00:00	5 677	7 110	8 724	6 518	28 029
2017-11-01 00:00	5 721	7 653	9 270	7 458	30 103
2017-12-01 00:00	5 486	7 992	9 721	7 762	30 961
2018-01-01 00:00	6 030	8 380	10 052	7 923	32 386
2018-02-01 00:00	5 396	7 671	8 920	7 479	29 465
2018-03-01 00:00	5 443	7 733	9 064	7 251	29 491
2018-04-01 00:00	4 760	6 880	8 217	6 235	26 092
2018-05-01 00:00	4 729	5 972	7 674	5 997	24 372
2018-06-01 00:00	4 189	5 428	6 680	5 061	21 359



Mätare: FJV (ny mätare) / UMEÅHUS 9 AXTORPSV 5F

Energiförbrukning, total (kWh)

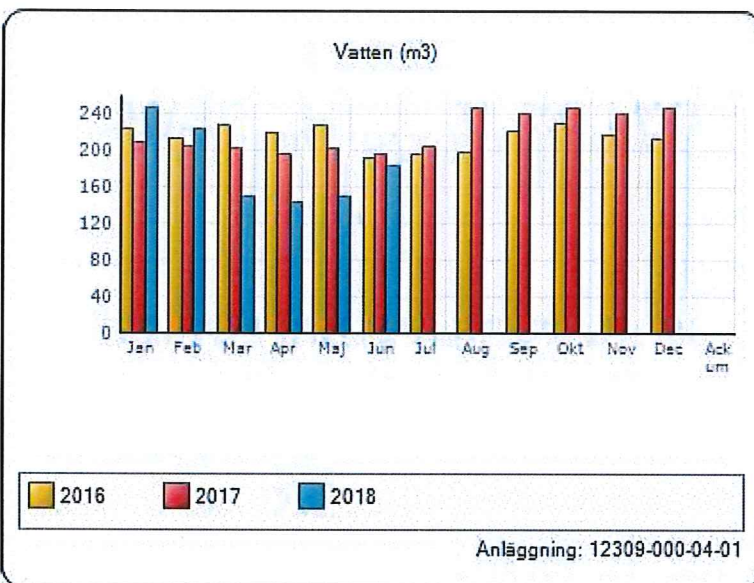
Månad	2016	2017	2018	Diff/Period
Jan		168 116	162 333	-3%
Feb		164 538	146 624	-11%
Mar		136 630	162 333	19%
Apr		105 484	81 439	-23%
Maj		79 086	77 034	-3%
Jun		48 978	28 077	-43%
Jul		20 855		
Aug	36 397	48 984		
Sep	64 231	83 516		
Okt	66 372	125 677		
Nov	148 233	146 290		
Dec	162 579	184 269		
Total	477 813	1 312 424	657 840	-50%
Ackum	0	702 833	657 840	-6%



Anläggning: 12309-000-04-01

Vatten (m3)

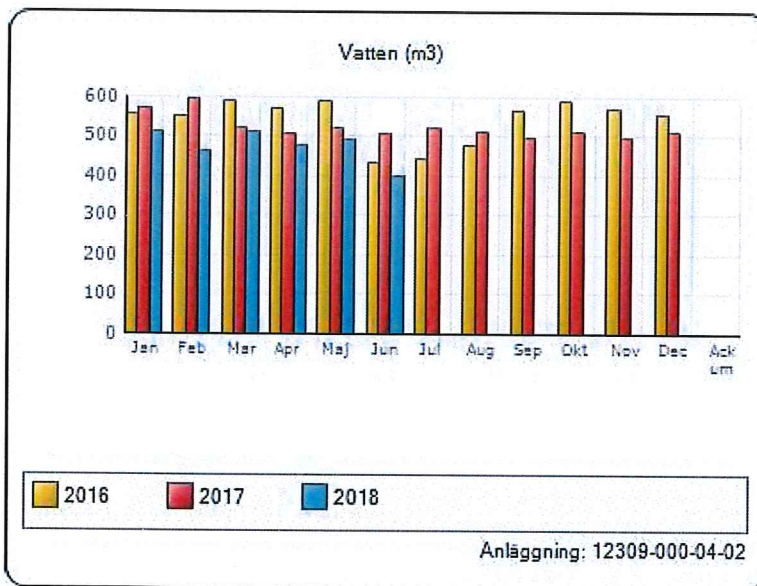
Månad	2016	2017	2018	Diff/Period
Jan	224	209	248	19%
Feb	213	206	224	9%
Mar	227	203	151	-26%
Apr	220	197	143	-27%
Maj	227	203	149	-27%
Jun	192	197	185	-6%
Jul	197	205		
Aug	199	248		
Sep	221	240		
Okt	229	248		
Nov	218	240		
Dec	213	248		
Total	2 580	2 644	1 100	-58%
Ackum	1 303	1 215	1 100	-9%



Anläggning: 12309-000-04-02

Vatten (m3)

Månad	2016	2017	2018	Diff/Period
Jan	555	570	514	-10%
Feb	552	594	464	-22%
Mar	591	524	514	-2%
Apr	571	507	478	-6%
Maj	591	524	491	-6%
Jun	435	507	401	-21%
Jul	444	523		
Aug	480	514		
Sep	568	497		
Okt	591	514		
Nov	573	497		
Dec	554	514		
Total	6 503	6 284	2 862	-54%
Ackum	3 294	3 225	2 862	-11%



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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 ränteutgifter 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

