
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Skogsglantan
Org nr: 716415-3533



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tisdag 7 maj 2019 kl 18.30
Kvarterslokal

- 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
Motioner:
 - 1. Inköp av städmaterial bastu
 - 2. Förslag till flaggrutiner
 - 3. Informationskanaler mellan styrelsen och boende
 - 4. Utbud av TV-kanaler
 - 5. Inköp av hjärtstartare och HLR-utbildning
- t) Stämmans avslutande
.....

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skogsgläntan får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för underhåll samt att räntekostnaderna har minskat. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsättning av lån till lägre ränta samt att föreningen amorterar på lånen.

Att driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beror främst på högre kostnad för reparationer p.g.a. att det under året har inträffat en vattenskada. Föreningen fick ca 600 tkr i försäkringsersättningar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 741 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 151 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten karet 7 på Östra Ersboda i Umeå kommun. På fastigheten finns 16 byggnader med 80 lägenheter, 24 radhus samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1991-1992. Fastighetens adress är Hinkgärnd 10-114 (jämma nummer) och Ersbodavägen 109-199 (udda nummer) i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
31	34	15	24	104

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	40	92

Total bostadsarea 9 048 m²

Total lokalarea 507 m²

Årets taxeringsvärde 77 846 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 69 710 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 996 tkr och planerat underhåll för 242 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 215 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Renov fasader/byte gavlar	2010-2013
Målning fasader	2012-2013
Ventilation (service,filterbyte)	2016
Takreovering (garage)	2016
Gemensamma utrymmen (soprum,garage)	2016
Installationer (brunnsbyte,statuskontroll badrum)	2016
Markytor (lekplats)	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	74
Installationer	161
Markytor	4
Övrigt underhåll	3

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Katarina Carlström Larsson	Ordförande	2020
Desirée Granström Lind	Sekreterare	2019
Ann-Britt Johansson	Vice ordförande	2019
Karl-Erik Johansson	Ledamot	2020
Elin Andersson	Ledamot	2019
Linda Katarina Westerlind	Ledamot	2020
Fredrik Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2019
Suppleant	2020
Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad Revisor
Kjell Bergman	Förtroendevald revisor

Valberedning

Mikael Larsson
Charlotte Lidén
Ibrahim Alturk

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 150 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 152 personer.

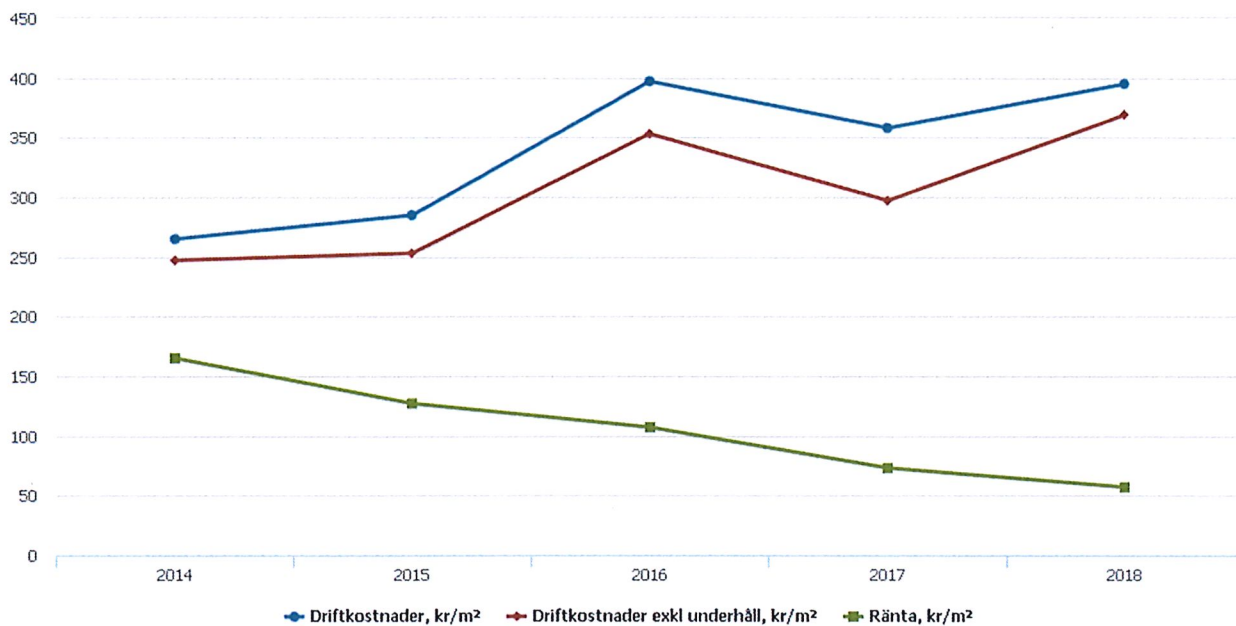
Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 1 %.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 700 kr/m²/år.

Efter beslut vid ordinarie föreningsstämma 2017-05-11 samt ordinarie föreningsstämma 2018-04-24 har föreningen antagit nya stadgar. Stadgeändringen är registrerad av Bolagsverket 2018-09-07 och gäller från och med detta datum. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	7 498	7 487	7 483	7 413	7 280
Resultat efter finansiella poster	2 410	2 142	1 632	2 137	1 646
Årets resultat	2 410	2 142	1 632	2 137	1 646
Resultat exklusive avskrivningar	3 151	2 883	2 373	2 891	2 400
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	936	668	158	791	900
Avsättning till underhållsfond kr/m²	232	245	232	220	157
Balansomslutning	63 061	62 025	60 469	59 847	58 312
Soliditet %	28	24	22	19	16
Likviditet %	694	465	408	320	244
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	700	700	700	693	679
Bränsletillägg, kr/m²	85	90	90	90	90
Driftkostnader, kr/m²	395	358	397	285	265
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	369	297	353	253	247
Ränta, kr/m²	57	73	107	127	165
Underhållsfond, kr/m²	1 178	940	770	550	341
Lån, kr/m²	4 641	4 725	4 809	4 893	4 985

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen. 

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 096 001	8 984 467	-1 061 404	2 142 794
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		300 000	-300 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 142 794	-2 142 794
Reservering underhållsfond		2 215 000	-2 215 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-242 558	242 558	
Årets resultat				2 409 554
Vid årets slut	5 096 001	11 256 909	-1 191 052	2 409 554

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	781 390
Årets resultat	2 409 554
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 215 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	242 558
Summa	1 218 502

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-400 000
Att balansera i ny räkning	818 502

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 497 596	7 487 326
Övriga rörelseintäkter	Not 3	658 057	187 036
Summa rörelseintäkter		8 155 653	7 674 361
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 770 468	-3 418 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-677 251	-657 163
Personalkostnader	Not 6	-118 125	-125 925
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-740 986	-740 986
Summa rörelsekostnader		-5 306 830	-4 942 956
Rörelseresultat		2 848 823	2 731 406
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	75 264	72 128
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	30 507	32 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-545 040	-692 960
Summa finansiella poster		-439 269	-588 611
Resultat efter finansiella poster		2 409 554	2 142 794
Årets resultat		2 409 554	2 142 794

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	48 803 622	49 544 607
Summa materiella anläggningstillgångar		48 803 622	49 544 607
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	785 000	785 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		785 000	785 000
Summa anläggningstillgångar		49 588 622	50 329 607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	15 804	-2 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	384 499	539 505
Summa kortfristiga fordringar		400 303	537 190
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	13 071 745	11 158 419
Summa kassa och bank		13 071 745	11 158 419
Summa omsättningstillgångar		13 472 049	11 695 610
Summa tillgångar		63 060 670	62 025 217

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 096 001	5 096 001	
Fond för yttre underhåll	11 256 909	8 984 467	
Summa bundet eget kapital	16 352 910	14 080 468	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 191 052	-1 061 404	
Årets resultat	2 409 554	2 142 794	
Summa fritt eget kapital	1 218 502	1 081 390	
Summa eget kapital	17 571 412	15 161 858	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	43 346 794	44 346 794
Summa långfristiga skulder		43 346 794	44 346 794
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 000 000	800 000
Leverantörskulder	Not 17	142 398	445 556
Skatteskulder	Not 18	276 354	216 114
Övriga skulder	Not 19	31 186	92 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	692 527	962 071
Summa kortfristiga skulder		1 942 465	2 516 565
Summa eget kapital och skulder		63 060 670	62 025 217

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	116

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 330 420	6 330 357
Hyror, lokaler	8 245	8 108
Hyror, garage	182 625	177 375
Hyror, p-platser	176 811	174 701
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-375	-375
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 582	-11 280
Bränsleavgifter, bostäder	813 252	813 240
Elavgifter	-4 800	-4 800
Summa nettoomsättning	7 497 596	7 487 326

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	42 518	23 288
Fakturerade kostnader	2 340	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-121
Övriga rörelseintäkter	13 338	5 380
Försäkringsersättningar	599 862	158 309
Summa övriga rörelseintäkter	658 057	187 036

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-242 558	-584 979
Reparationer	-996 146	-443 440
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-279 240	-216 460
Försäkringspremier	-77 472	-75 022
Kabel- och digital-TV	-365 836	-341 264
Återbäring från Riksbyggen	9 250	10 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 581	-6 214
Bevakningskostnader	-16 274	-9 667
Snö- och halkbekämpning	-181 637	-176 856
Förbrukningsinventarier	-40 220	-39 736
Fordons- och maskinkostnader	0	-152
Vatten	-291 142	-290 839
Fastighetsel	-180 061	-149 179
Uppvärmning	-837 492	-855 617
Sophantering och återvinning	-145 247	-163 678
Förvaltningsarvode drift	-118 812	-76 581
Summa driftkostnader	-3 770 468	-3 418 883

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-582 388	-567 174
IT-kostnader	-483	-388
Styrelsearvode	0	-11 132
Arvode, yrkesrevisorer	-17 000	-20 554
Övriga förvaltningskostnader	-8 375	-13 911
Kreditupplysningar	-4 855	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 902	-20 160
Representation	-8 323	-9 136
Kontorsmateriel	-6 161	-2 295
Telefon och porto	0	-157
Medlems- och föreningsavgifter	-8 736	-8 736
Konsultarvoden	-500	0
Bankkostnader	-1 610	-1 110
Övriga externa kostnader	-12 919	-1 511
Summa övriga externa kostnader	-677 251	-657 163

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-40 000	-18 591
Sammanträdesarvoden	-40 890	-62 382
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 125	-17 275
Övriga kostnadsersättningar	-46	-2 048
Sociala kostnader	-22 064	-25 629
Summa personalkostnader	-118 125	-125 925

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

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-740 986	-740 986
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-740 986	-740 986

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	75 264	72 128
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	75 264	72 128

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 318	32 221
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	189	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 507	32 221

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-544 279	-472 781
Övriga räntekostnader	-761	-220 179
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-545 040	-692 960

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	86 016 083	86 016 083
Mark	2 860 000	2 860 000
	88 876 083	88 876 083
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	88 876 083	88 876 083

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-39 331 476	-38 590 490
	- 39 331 476	- 38 590 490
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-740 986	-740 986
	- 740 986	- 740 986
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 40 072 462	- 39 331 476

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	45 943 622	46 684 607
Mark	2 860 000	2 860 000

Taxeringsvärden

Bostäder	55 200 000	55 200 000
Lokaler	974 000	974 000
Småhus	21 672 000	13 536 000

Totalt taxeringsvärde

	77 846 000	69 710 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 268 000</i>	<i>53 892 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 578 000</i>	<i>15 818 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	785 000	785 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	785 000	785 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	15 804	-2 315
Osäkra hyres- och kundfordringar	280 282	280 282
Nedskrivning av kundfordringar	-280 282	-280 282
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	15 804	-2 315

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	92 850	77 472
Förutbetalda driftkostnader	8 613	8 317
Förutbetalt förvaltningsarvode	182 807	145 597
Förutbetald renhållning	0	9 428
Förutbetald kabel-tv-avgift	91 583	91 457
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 646	207 234
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	384 499	539 505

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	7 320	9 444
Bankmedel	11 783 143	8 052 825
Transaktionskonto	1 281 282	3 096 151
Summa kassa och bank	13 071 745	11 158 419

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	44 346 794	45 146 794
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-800 000
Långfristig skuld vid årets slut	43 346 794	44 346 794

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,27%	2020-03-30	12 787 144,00	0,00	0,00	12 787 144,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2021-10-30	21 648 650,00	0,00	0,00	21 648 650,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2022-09-30	10 711 000,00	0,00	800 000,00	9 911 000,00
Summa			45 146 794,00	0,00	800 000,00	44 346 794,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 000 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 000 000 kr årligen.

Not 17 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	142 398	445 556
Summa leverantörskulder	142 398	445 556

Not 18 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	276 354	216 114
Summa skatteskulder	276 354	216 114

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	29 986	32 099
Skuld sociala avgifter och skatter	0	60 305
Avräkning hyror och avgifter	1 200	420
Summa övriga skulder	31 186	92 824

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	64 951	64 951
Upplupna driftskostnader	41 399	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	99 039	93 176
Upplupna elkostnader	21 957	16 201
Upplupna värmekostnader	109 334	112 954
Upplupna kostnader för renhållning	5 960	14 069
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	81 612
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	349 887	579 107
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	692 527	962 071

Not 21 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	82 713 000	82 713 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

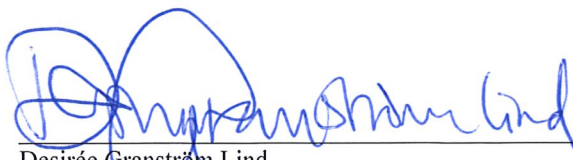
Umeå 2019-03-28



Katarina Carlström Larsson


Ann-Britt Johansson


Elin Andersson



Fredrik Persson

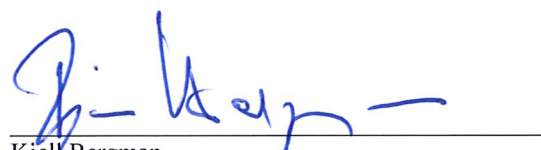

Desirée Granström Lind


Karl-Erik Johansson


Linda Katarina Westerlind

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 03


Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor, KPMG AB


Kjell Bergman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Skogsglántan , org. nr 716415-3533

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen RBF Skogsglántan 716415-3533 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-19 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 dec 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 RBF Skogsglántan 716415-3533 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpa 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 2019-04-09

KPMG AB



Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Kjell Bergman
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 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.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

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 Skogsglántan

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Skogsglántan 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

