

---

# Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Tegshus nr 1  
Org nr: 794000-1758



# DAGORDNING

## VID

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.  
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.  
.....
- f) Val av rösträknare.  
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.  
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.  
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.  
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.  
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.  
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.  
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.  
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.  
.....
- r) Val av valberedning.  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings-stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.  
.....
- t) Stämmans avslutande.  
.....

---

# Innehållsförteckning

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

## **Bilagor**

Revisionsberättelse

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tegshus nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 till 2022-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 där förändringen beror främst på delfinansiering av balkongerna. Dessutom ökade kostnader för reparationer samt bankkostnad som avser nytt pantbrev, även procentuellt större ökning av de dagliga driftkostnaderna.

Att räntekostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beror på högre ränta samt nytillkomna lån för att delfinansiera balkongprojektet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning, dock positivt resultat före avskrivningarna och efter avsättning till underhållsfonden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 133% till 112%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive det kortfristiga lånen och nästa års amortering har förändrats under året från 158 % till 181 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 901 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -7 604 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lodjuret 9 i Umeå kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 193 lägenheter och 9 st lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1955/57. fastighetens adress är Bryggargatan, Riksvägen och Tegsvägen i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k	Summa
28	118	38	9	193

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
9	41	130



Total tomtarea	26 070 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	10 944 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 584 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	168 849 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	149 977 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 3,28 % av föreningens nettoomsättning.

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 391 tkr och planerat underhåll för 10 121 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 96 646 tkr för de närmaste 30 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 222 tkr (294 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 138 tkr.

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

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (Balkonger)	10 049 211
Installationer (OVK)	62 500
Garage och p-platser (Målning)	9 573 <i>tl</i>

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lisbeth Holmberg	Ordförande	2022
Roland Karlsson	Vice ordförande	2022
Daniel Grönlund	Ledamot	2023
Allan Jonsson	Ledamot	2023
Viktoria Nätterlund	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anders Hagman	Suppleant	2022
Birgitta Lindberg	Suppleant	2023
Ian Ward	Suppleant	2023
Andreas Nilsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2022
Lennart Sundkvist	Förtroendevald revisor	2022

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jens Lundgren	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anna Wallmark	2022
Parviz Behnam Motlagh	2022

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 244 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 251 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 1,5 %.

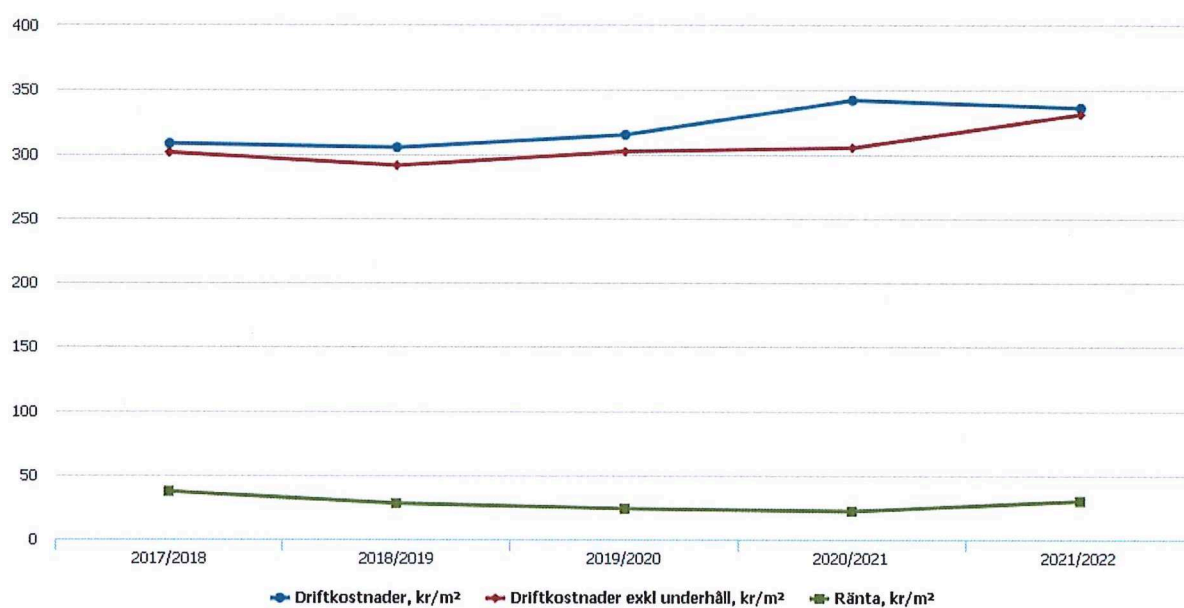
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-10-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 730 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.) *u*

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	8 523	8 540	8 403	8 244	8 241
Resultat efter finansiella poster	-8 505	2 003	2 090	2 051	1 904
Soliditet %	4	24	18	19	13
Likviditet %	112	133	354	275	224
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1137	340	315	305	308
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m <sup>2</sup>	330	303	302	291	301
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	30	22	24	28	37
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 904	2 024	2 055	2 110	2 183



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *fw*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	342 164	7 978 304	482 079	2 003 274
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 003 274	-2 003 274
Reservering underhållsfond		3 138 000	-3 138 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-10 121 284	10 121 284	
Årets resultat				-8 505 245
<b>Vid årets slut</b>	<b>342 164</b>	<b>995 020</b>	<b>9 468 637</b>	<b>-8 505 245</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 485 354
Årets resultat	-8 505 245
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 138 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 121 284
<b>Summa</b>	<b>963 392</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 963 392

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 523 168	8 539 704
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 156	56 687
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 568 324</b>	<b>8 596 391</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-14 263 016	-4 262 483
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 454 020	-1 061 156
Personalkostnader	Not 6	-108 066	-107 356
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-900 847	-916 139
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 725 950</b>	<b>-6 347 134</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 157 626</b>	<b>2 249 257</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 800	4 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 176	30 684
Räntekostnader och liknande resultatposter		-378 595	-281 467
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-347 619</b>	<b>-245 983</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 505 245</b>	<b>2 003 274</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 505 245</b>	<b>2 003 274</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	23 368 843	24 269 690
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	21 964 733	5 844 125
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 333 576</b>	<b>30 113 815</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 383 576</b>	<b>30 163 815</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 652	12
Övriga fordringar	Not 14	5 042	16 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	377 618	365 367
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>385 312</b>	<b>381 411</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	10 709 697	14 055 611
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 709 697</b>	<b>14 055 611</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 095 010</b>	<b>14 437 022</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>56 478 586</b>	<b>44 600 838</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	342 164	342 164	
Fond för yttre underhåll	995 020	7 978 304	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 337 184</b>	<b>8 320 468</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	9 468 637	482 079	
Årets resultat	-8 505 245	2 003 274	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>963 392</b>	<b>2 485 354</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 300 576</b>	<b>10 805 821</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	44 232 200	22 949 674
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 232 200</b>	<b>22 949 674</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 729 786	2 404 836
Leverantörsskulder		2 688 530	6 202 758
Övriga skulder	Not 18	1 449 397	1 411 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 078 097	826 708
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 945 810</b>	<b>10 845 342</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>56 478 586</b>	<b>44 600 838</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Installationer	Linjär	10-15
Standardförbättringar & markanläggning.	Linjär	10-50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. *rv*



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 987 128	7 983 400
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-152 892	-152 892
Hyror, lokaler	279 414	280 224
Hyror, garage	155 736	155 736
Hyror, p-platser	275 142	275 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 274	-1 872
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-335	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 307	-2 948
Elavgifter	2 556	2 556
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 523 168</b>	<b>8 539 704</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
IT-avgifter	3 000	3 600
Övriga ersättningar	40 415	42 388
Fakturerade kostnader	0	1 260
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Övriga rörelseintäkter	1 745	9 441
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>45 156</b>	<b>56 687</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-10 121 284	-463 624
Reparationer	-391 199	-159 660
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-322 467	-301 357
Försäkringspremier	-139 534	-127 873
Kabel- och digital-TV	-310 380	-306 613
Återbäring från Riksbyggen	12 600	12 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 918	-27 697
Serviceavtal	-8 898	0
Sotning	0	-2 741
Obligatoriska besiktningar	-2 200	-39 563
Bevakningskostnader	-4 119	-2 577
Snö- och halkbekämpning	-284 844	-275 000
Förbrukningsinventarier	-10 916	-11 575
Vatten	-518 317	-481 833
Fastighetsel	-637 668	-592 725
Uppvärmning	-1 032 732	-1 046 937
Sophantering och återvinning	-252 342	-244 127
Förvaltningsarvode drift	-220 799	-191 383
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-14 263 016</b>	<b>-4 262 483</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-941 118	-933 106
IT-kostnader	-458	-458
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-56 429	-23 224
Kreditupplysningar	-68	-2 897
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 642	-44 088
Representation	-822	0
Kontorsmateriel	-3 975	-3 161
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3 830
Medlems- och föreningsavgifter	-15 440	-15 740
Konsultarvoden	0	-13 188
Bankkostnader	-371 070	-2 090
Övriga externa kostnader	-1 000	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 454 020</b>	<b>-1 061 156</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-33 000	-31 020
Sammanträdesarvoden	-13 201	-14 468
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-38 100	-38 100
Sociala kostnader	-23 765	-23 768
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-108 066</b>	<b>-107 356</b>

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-784 387	-784 387
Avskrivning Markinventarier	-4 962	-20 255
Avskrivningar tillkommande utgifter	-111 498	-111 498
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-900 847</b>	<b>-916 139</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Utdelning andelar Riksbyggens intresseförening	4 800	4 800
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	26 028	30 487
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	148	197
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>26 176</b>	<b>30 684</b>

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	37 389 099	37 389 099
Mark	9 961 435	9 961 435
Tillkommande utgifter	3 954 048	3 954 048
Markanläggning	83 250	83 250
Markinventarier	202 547	202 547
	<b>51 590 379</b>	<b>51 590 379</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>51 590 379</b>	<b>51 590 379</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-25 621 277	-24 836 890
Tillkommande utgifter	-1 418 577	-1 307 079
Markanläggningar	-83 250	-83 250
Markinventarier	-197 585	-177 330
	<b>-27 320 689</b>	<b>-26 404 549</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-784 387	-784 387
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-111 498	-111 498
Årets avskrivning markanläggningar	-4 962	-20 255
	<b>-900 847</b>	<b>-916 140</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-28 221 536**      **-27 320 689****Restvärde enligt plan vid årets slut****23 368 843**      **24 269 690****Varav**

Byggnader	10 983 436	11 767 822
Mark	9 961 435	9 961 435
Tillkommande utgifter	2 423 972	2 535 471
Markinventarier	0	4 962 <i>h</i>

**Taxeringsvärden**

Bostäder	166 000 000	148 000 000
Lokaler	2 849 000	1 977 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>168 849 000</b>	<b>149 977 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>111 537 000</i>	<i>92 603 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>57 312 000</i>	<i>57 374 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	92 920	92 920
Installationer	1 492 947	1 492 947
	<b>1 585 867</b>	<b>1 585 867</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 585 867</b>	<b>1 585 867</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-92 920	-92 920
Installationer	-1 492 947	-1 492 947
	<b>-1 585 867</b>	<b>-1 585 867</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-06-30	2021-06-30
Pågående balkongprojekt	21 964 733	5 844 125

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2022-06-30	2021-06-30
Andelar Riksbyggens intresseförening	50 000	50 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	5 042	16 032
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>5 042</b>	<b>16 032</b>



**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	69 810	69 724
Förutbetalt förvaltningsarvode	241 597	226 806
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 041	58 399
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 125	6 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46	4 313
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>377 618</b>	<b>365 367</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel (Swedbank)	888 140	6 862 113
Transaktionskonto (SBAB)	9 821 557	7 193 499
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 709 697</b>	<b>14 055 611</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	48 961 986	25 354 510
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-914 116	-588 544
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 815 670	-1 816 292
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>44 232 200</b>	<b>22 949 674</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,04%	2022-01-25	1 816 292,00	-1 759 532,00	56 760,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2022-09-30	1 345 834,00	0,00	81 564,00	1 264 270,00
SWEDBANK	1,04%	2023-02-24	2 551 400,00	0,00	0,00	2 551 400,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2023-12-30	4 491 600,00	0,00	45 600,00	4 446 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-12-01	5 655 000,00	0,00	130 000,00	5 525 000,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-03-01	1 504 384,00	0,00	48 000,00	1 456 384,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2025-09-30	0,00	6 500 000,00	48 750,00	6 451 250,00
SWEDBANK	1,03%	2026-05-25	4 350 000,00	0,00	120 000,00	4 230 000,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2026-06-30	3 640 000,00	0,00	132 000,00	3 508 000,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2026-12-01	0,00	8 921 569,00	44 608,00	8 876 961,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2027-01-30	0,00	1 759 532,00	28 380,00	1 731 152,00
STADSHYPOTEK	3,42%	2027-06-01	0,00	8 921 569,00	0,00	8 921 569,00
<b>Summa</b>			<b>25 354 510,00</b>	<b>24 343 138,00</b>	<b>735 662,00</b>	<b>48 961 986,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två (Stadshypotek, Swedbank) lån om 1 264 270 kr och 2 551 400 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. *h*

**Not 18 Övriga skulder**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	1 444 791	1 406 434
Skuld sociala avgifter och skatter	4 606	4 607
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 449 397</b>	<b>1 411 040</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

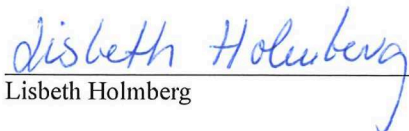
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Upplupna räntekostnader	32 966	7 772
Upplupna driftskostnader	25 895	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	158 552	0
Upplupna elkostnader	38 472	39 437
Upplupna vattenavgifter	42 130	0
Upplupna värmekostnader	31 966	32 307
Upplupna kostnader för renhållning	19 768	1 523
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	728 347	745 669
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 078 097</b>	<b>826 708</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	50 200 000	31 800 000 <i>lv</i>

Styrelsens underskrifter

Umeå 23 oktober - 2022  
Ort och datum

  
Lisbeth Holmberg

  
Daniel Grönlund

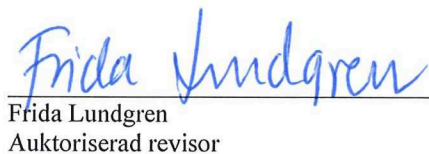
  
Allan Jonsson

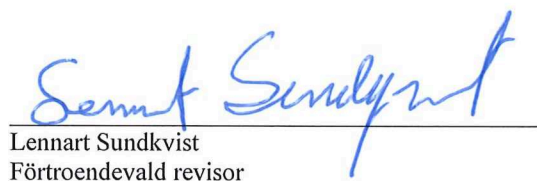
  
Roland Karlsson

  
Viktoria Nätterlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-04

KPMG AB

  
Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

  
Lennart Sundkvist  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Tegshus nr 1, org. nr 794000-1758

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Tegshus nr 1 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Tegshus nr 1 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Umeå den 4 november 2022

KPMG AB

  
Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

  
Lennart Sundkvist

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).

## 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.

## 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.

## 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 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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

---

# RBF Tegshus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Tegshus nr 1 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

