
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Umeåhus nr 31
Org nr: 716463-8004





Ordförande har ordet

2021 har på många sätt och vis varit ett händelserikt år.

Inledningsvis kände nog vi alla att pandemin snart var ett minne blott. Oj så fel vi hade. Restriktioner gjorde att vi inte kunde umgås som vi gjort förr, planerade aktiviteter för alla medlemmar fick ställas in, styrelsen fick fortsätta att hålla digitala möten och stämman fick vi hålla utomhus.

Men trots allt har våra inplanerade projekt har fortskridit enligt plan. Vi har snart kommit i mål med föreningens största investering genom tiderna, ventilationsbytet. Än återstår finjusteringar och åtgärder av vissa mindre problem som upptäckts under projektets gång men tekniken är nu på plats.

Vi har dessutom installerat laddplatser för elbilar i både garage och på parkeringsplatser. Stefan och Tommy har verkligen lagt ner själ och hjärta i det här projektet.

Under året har bastun fått sig en välbehövlig uppfräschning. All panel är utbytt och vi passade samtidigt på att byta ut belysningen.

Jag vill precis som tidigare år tacka alla styrelsemedlemmar, grupper i föreningen samt engagerade boende för ett fantastiskt fint samarbete under det gångna året.

Efter 15 år som ordförande i vår fantastiska bostadsrättsförening har jag på grund av sjukdom valt att nu lämna styrelsen. Dessa år har varit utmanande men framför allt väldigt givande. Jag vill avsluta med att tacka er alla för att jag fått ert förtroende att driva vår förening framåt under alla dessa år.

Ann-Marie Molin

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare
- 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
 - 1. Fråga om tillgång till detaljerad förbrukningsstatistik per förbrukningsområde
- t) Stämmans avslutande



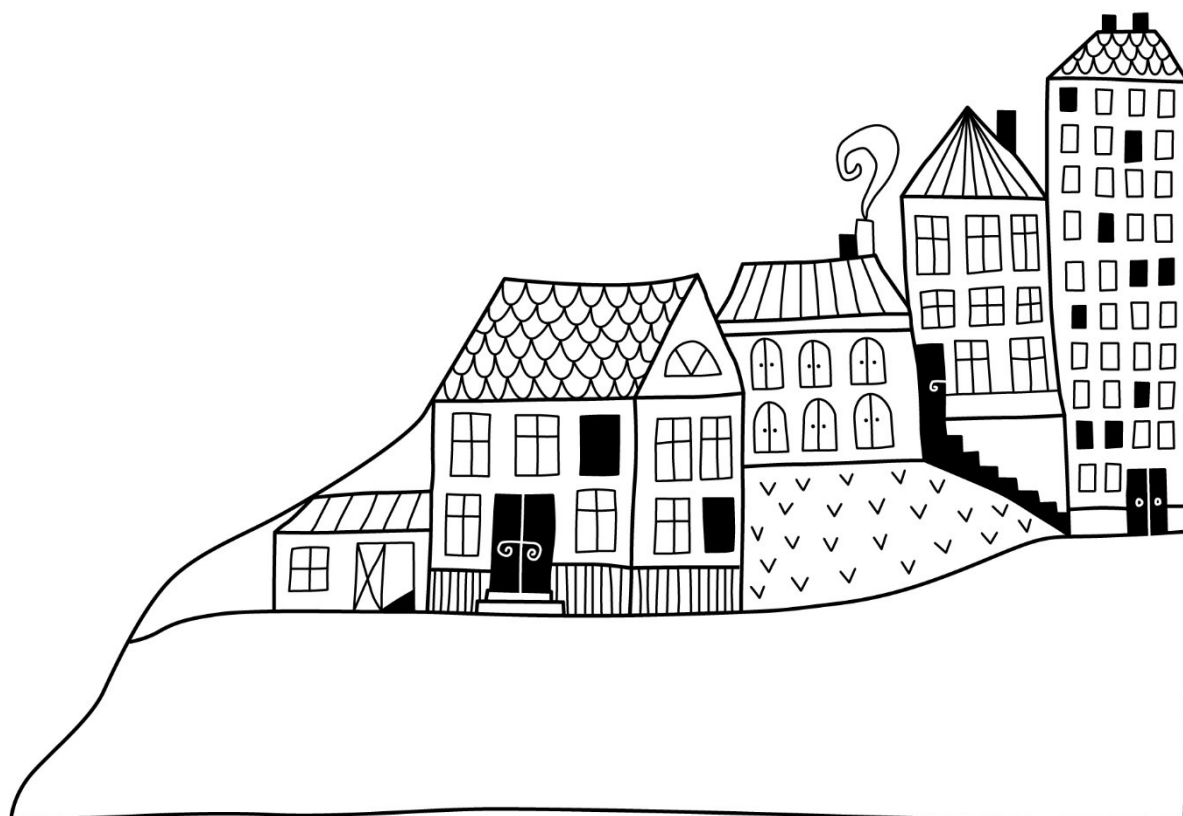
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2020-03-31.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år beroende på bl.a stora reparationskostnader.

Att driftkostnaderna ökat jämfört med föregående år beror främst på högre reparationskostnader i samband med vattenskador. Även de taxebundna utgifterna har samtliga ökat detta år. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. löpande amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 275% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 275% till 133%.

I resultatet ingår avskrivningar med 665 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 829 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krukan 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 21 byggnader, 11 st flerfamiljshus och 10 st radhus/parhus. Totalt 122 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990-1991. Fastighetens adress är Mjölkvägen 64-148 (jämna), Ersbodavägen 13-107 (udda) och Filgränd 139-213 (udda) i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
35	38	35	14	122

Dessutom tillkommer:

P-platser	Garage	Lokaler
90	51	1



Total tomtarea	44 769 m ²
Total bostadsarea	10 690 m ²
Total lokalarea	75 m ²

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 1 449 tkr och planerat underhåll för 4 194 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 uppdaterades senast i nov 2021 och visar på ett underhållsbehov på 29 138 tkr för de närmsta 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 550 tkr, vilket motsvarar avsättning utifrån evig kostnad. Rekommenderade avsättning på 30 år är 3 184 tkr/år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Armaturer parkering	2014
Huskropp utvändigt	2015-2016
Gemensamma utrymmen	2015-2016
Installationer	2015
Installationer	2016
Markytor	2016
Huskropp	2016
Garage & p-platser	2017
Huskropp utvändigt	2017
Ventilation	2019-2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder, byte golvbrunnar	35 994
Gemensamma utrymmen, målning trapphus	673 827
Installationer, ventilation	3 428 222
Huskropp utvändigt	23 449
Asfaltering, byte betäckning	32 926

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Marie Molin	Ordförande	2023
Håkan Berglund	Vice ordf/sekreterare	2022
Tommy Forsberg	Ledamot	2023
Stefan Boström	Ledamot	2022
Lina Molin	Ledamot	2023
Gunnar Wiklund	Ledamot	2022
Sophie Storm	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Höglund	Suppleant	2022
Maria Vredin	Suppleant	2022
Tobias Bergh	Suppleant	2022
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2022
Malin Hallgren	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Björkgren	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Åkerlund	2022
David Haglund, sammankallande	2022
Lena Boberg	2022

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 166 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 167 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2021-01-01 då den höjdes med 1 %.

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

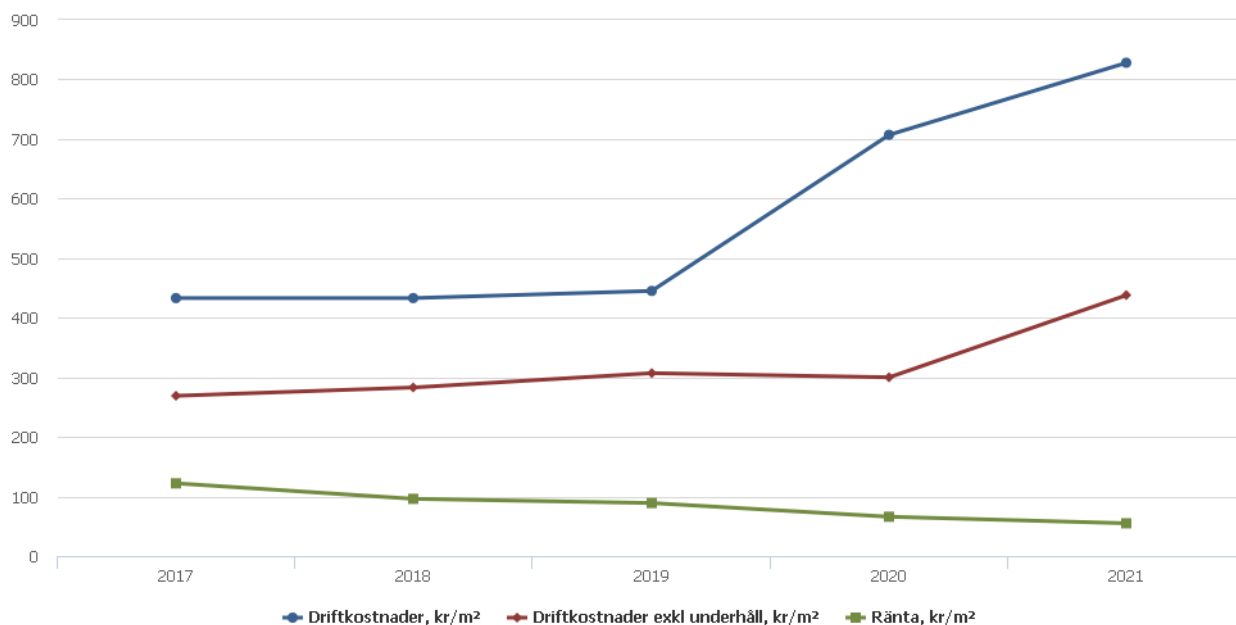
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 779 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 726	8 644	8 604	8 627	8 618
Resultat efter finansiella poster	-2 494	-1 393	1 181	1 187	1 064
Soliditet %	9	12	13	12	10
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	133	275	304	401	424
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	15	-	-	-	-
Driftkostnader inkl underhåll, kr/m ²	828	707	445	433	433
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	438	300	307	283	269
Ränta, kr/m ²	55	66	89	96	122
Underhållsfond, kr/m ²	559	671	813	716	611
Lån, kr/m ²	5 693	5 762	5 830	5 899	5 951



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 005	7 226 625	2 648 329	-1 392 789
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 392 789	1 392 789
Reservering underhållsfond		2 550 000	-2 550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 194 418	4 194 418	
Årets resultat				-2 493 789
Vid årets slut	61 005	5 582 207	2 899 958	-2 493 789

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 255 540
Årets resultat	-2 493 789
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 194 418
Summa	406 169

Styrelsen föreslår följande behandling till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 406 169

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 725 849	8 643 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 019	74 928
Summa rörelseintäkter		8 786 868	8 718 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 912 412	-7 613 826
Övriga externa kostnader	Not 5	-971 058	-979 050
Personalkostnader	Not 6	-168 783	-156 050
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-664 647	-671 083
Summa rörelsekostnader		-10 716 900	-9 420 009
Rörelseresultat		-1 930 032	-701 333
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 568	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 704	23 660
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-590 029	-715 117
Summa finansiella poster		-563 757	-691 457
Resultat efter finansiella poster		-2 493 789	-1 392 789
Årets resultat		-2 493 789	-1 392 789



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	60 876 307	61 535 931
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	95 422	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	5 473 831	3 275 355
Summa materiella anläggningstillgångar		66 445 559	64 811 287
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		183 000	183 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		183 000	183 000
Summa anläggningstillgångar		66 628 559	64 994 287
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	164	8 384
Övriga fordringar		49 543	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	420 779	171 901
Summa kortfristiga fordringar		470 486	180 285
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 343 909	7 422 372
Summa kassa och bank		2 343 909	7 422 372
Summa omsättningstillgångar		2 814 395	7 602 657
Summa tillgångar		69 442 954	72 596 944



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	61 005	61 005	
Fond för yttre underhåll	5 582 207	7 226 625	
Summa bundet eget kapital	5 643 212	7 287 630	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 899 958	2 648 329	
Årets resultat	-2 493 789	-1 392 789	
Summa fritt eget kapital	406 169	1 255 540	
Summa eget kapital	6 049 381	8 543 170	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	44 951 878	61 284 785
Summa långfristiga skulder		44 951 878	61 284 785
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 17	16 332 907	740 000
Leverantörsskulder		576 218	748 853
Skatteskulder		80 399	380 698
Övriga skulder	Not 18	4 688	4 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 447 483	895 049
Summa kortfristiga skulder		18 441 696	2 768 989
Summa eget kapital och skulder		69 442 954	72 596 944



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Installationer	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	5, 10
Standardförbättringar	Linjär	15, 50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 327 568	8 245 032
Hyror, garage	220 546	220 320
Hyror, p-platser	200 520	201 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 103	-58
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 334	-15 478
Elavgifter	-6 348	-7 068
Summa nettoomsättning	8 725 849	8 643 748

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Övriga lokalintäkter	0	8 800
Övriga avgifter, hyra laddplats	1 500	0
Övriga ersättningar, överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	31 111	21 904
Fakturerade kostnader	480	2 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-19	-8
Övriga rörelseintäkter, bl a sms-parkering Parkster	21 151	20 054
Försäkringsersättningar	6 796	21 478
Summa övriga rörelseintäkter	61 019	74 928

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Underhåll	-4 194 418	-4 387 272
Reparationer	-1 448 692	-268 725
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-432 358	-383 855
Försäkringspremier	-122 692	-107 591
Kabel- och digital-TV	-271 863	-271 548
Återbäring från Riksbyggen	10 200	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 141	-7 288
Obligatoriska besiktningar	-10 313	-99 969
Bevakningskostnader	0	-8 110
Snö- och halkbekämpning	-250 576	-179 725
Drift och förbrukning, bredband Garage	-3 110	0
Förbrukningsinventarier	-33 131	-33 871
Vatten	-516 313	-447 517
Fastighetsel	-415 712	-256 841
Uppvärmning	-899 745	-823 753
Sophantering och återvinning	-248 832	-232 068
Förvaltningsarvode drift, bl. a skottning tak och hängrännor	-69 717	-105 694
Summa driftskostnader	-8 912 412	-7 613 826



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Fritidsmedel	0	-8 057
Förvaltningsarvode administration	-889 849	-888 921
IT-kostnader	-1 434	-1 288
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-20 625
Övriga förvaltningskostnader	-9 242	-10 717
Kreditupplysningar	-4 995	-3 825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 387	-25 031
Kontorsmateriel	-5 697	-6 639
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9	-447
Medlems- och föreningsavgifter	-4 880	-9 760
Bankkostnader	-2 240	-2 240
Övriga externa kostnader	-700	-1 500
Summa övriga externa kostnader	-971 058	-979 050

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-24 300	-23 650
Sammanträdesarvoden	-94 129	-83 712
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 954	-19 793
Sociala kostnader	-31 400	-28 895
Summa personalkostnader	-168 783	-156 050

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

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-621 126	-621 126
Avskrivning Markanläggningar	-3	-11 462
Avskrivningar tillkommande utgifter	-38 496	-38 496
Avskrivning Installationer, laddstolpar 3 mån	-5 022	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-664 647	-671 083

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag, andelsutdelning Riksbyggen	17 568	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	17 568	0



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	8 244	22 668
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	460	993
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 704	23 660

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-590 029	-715 117
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-590 029	-715 117

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 710 855	54 710 855
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättring	1 619 778	1 619 778
Markanläggning	245 882	245 882
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	73 226 515	73 226 515

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-11 252 227	-10 631 101
Standardförbättring	-192 478	-153 982
Markanläggningar	-245 879	-234 418
	-11 690 584	-11 019 501

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-621 126	-621 126
Årets avskrivning standardförbättring	-38 496	-38 496
Årets avskrivning markanläggningar	-3	-11 462
	-659 625	-671 084

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 350 208	-11 690 585
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	42 837 502	43 458 628
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättring	1 388 805	1 427 301
Markanläggningar	0	3

Taxeringsvärden

Bostäder	66 200 000	66 200 000
Lokaler	1 415 000	1 415 000
Småhus	42 916 000	32 527 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>85 027 000</i>	<i>76 811 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 504 000</i>	<i>23 331 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 933	103 933
Installationer	1 463 802	1 463 802
	1 567 735	1 567 735
Årets anskaffningar		
Installationer, laddstolpar 8 st	100 444	0
	100 444	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 668 179	1 567 735

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-103 933	-103 933
Installationer	-1 463 802	-1 463 802
	-1 567 735	-1 567 735

Årets avskrivningar

Installationer	-5 022	0
	-5 022	0

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-103 933	-103 933
Installationer	-1 468 824	-1 463 802
	-1 572 757	-1 567 735

Restvärde enligt plan vid årets slut

95 422 **0**

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	95 422	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	3 275 355	798 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	2 198 476	2 477 355
Vid årets slut	5 473 831	3 275 355



Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	164	8 384
Osäkra hyres- och kundfordringar	166 432	166 432
Nedskrivning av kundfordringar	-166 432	-166 432
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	164	8 384

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	125 426	125 214
Förutbetalda driftkostnader	38 618	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	226 303	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 433	37 887
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	420 779	171 901

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	1 092 291	5 584 046
Transaktionskonto	1 251 619	1 838 326
Summa kassa och bank	2 343 909	7 422 372

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	61 284 785	62 024 785
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-740 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 332 907	-
Långfristig skuld vid årets slut	44 951 878	61 284 785

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,40%	2022-12-30	17 072 907,00	0,00	740 000,00	16 332 907,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2025-09-30	22 830 774,00	0,00	0,00	22 830 774,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2027-09-30	22 121 104,00	0,00	0,00	22 121 104,00
Summa			62 024 785,00	0,00	740 000,00	61 284 785,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken (Stadshypotek) lån om 16 332 907 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. Beräknad amortering de närmaste åren är ca 740 000 kr/år.

Not 18 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skuld för moms	4 688	4 389
Summa övriga skulder	4 688	4 389

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	71 292	73 019
Upplupna driftskostnader	423 671	28 034
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	65 136	4 420
Upplupna elkostnader	63 373	29 876
Upplupna värmekostnader	129 646	100 589
Upplupna kostnader för renhållning	2 945	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 317
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	691 420	657 794
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 447 483	895 049

Not 20 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	107 659 530	107 659 530

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Ann-Marie Molin

Digital signering, se bilaga

Stefan Boström

Digital signering, se bilaga

Lina Molin

Digital signering, se bilaga

Sophie Storm

Digital signering, se bilaga

Håkan Berglund

Digital signering, se bilaga

Gunnar Wiklund

Digital signering, se bilaga

Tommy Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Digital signering, se bilaga

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Digital signering, se bilaga

Malin Hallgren
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

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.

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 31

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Umeåhus nr 31 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



Verifikat

Transaktion 09222115557466353909

Dokument

<p>Årsredovisning 2021 Brf Umeåhus nr 31 Huvuddokument 25 sidor <i>Startades 2022-04-01 13:40:22 CEST (+0200) av Malin Moström (MM)</i> <i>Färdigställt 2022-04-06 19:10:37 CEST (+0200)</i></p>	<p>Revisionsberättelse 2021 RBF Umeåhus 31 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Malin Moström (MM)</i></p>
---	---

Initierare

<p>Malin Moström (MM) Riksbyggen <i>malin.mostrom@riksbyggen.se</i></p>
--

Signerande parter

<p>Ann-Marie Molin (AM) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Ann-Marie Gustafsson"</i> <i>gustafsson.annmarie@gmail.com</i> <i>Signerade 2022-04-02 10:06:10 CEST (+0200)</i></p>	<p>Håkan Berglund (HB) <i>Identifierad med svenskt BankID som "HÅKAN BERGLUND"</i> <i>hakan.berglund94@gmail.com</i> <i>Signerade 2022-04-01 14:31:35 CEST (+0200)</i></p>
<p>Stefan Boström (SB) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Thord Stefan Boström"</i> <i>stefan.bostrom@yahoo.com</i> <i>Signerade 2022-04-01 13:53:26 CEST (+0200)</i></p>	<p>Tommy Forsberg (TF) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Lars Erik Tommy Forsberg"</i> <i>tle.forsberg@outlook.com</i> <i>Signerade 2022-04-01 18:37:45 CEST (+0200)</i></p>
<p>Lina Molin (LM) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Anna Lina Sofia Gustafsson"</i> <i>linagustis@gmail.com</i> <i>Signerade 2022-04-02 10:04:45 CEST (+0200)</i></p>	<p>Gunnar Wiklund (GW) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Gunnar Wiklund"</i> <i>knegaren1@gmail.com</i> <i>Signerade 2022-04-02 13:35:09 CEST (+0200)</i></p>
<p>Sophie Storm (SS) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Sophie Beatrice Storm"</i> <i>Sophie.B.Storm@riksbyggen.se</i> <i>+46762236814</i> <i>Signerade 2022-04-01 15:12:16 CEST (+0200)</i></p>	<p>Malin Hallgren (MH) <i>Identifierad med svenskt BankID som "Malin Annethe Hallgren"</i> <i>flora.hallgren@hotmail.com</i> <i>Signerade 2022-04-04 12:12:10 CEST (+0200)</i></p>
<p>Benjamin Henriksson (BH) <i>Identifierad med svenskt BankID som "BENJAMIN HENRIKSSON"</i> <i>benjamin.henriksson@kpmg.se</i> <i>+46 70 875 95 76</i></p>	



Verifikat

Transaktion 09222115557466353909

Signerade 2022-04-06 19:10:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Umeåhus 31, org. nr 716463-8004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Umeåhus 31 för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

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 december 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 **Riksbyggen Brf Umeåhus 31 för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.**

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Malin Hallgren
Förtroendevald revisor