
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Umeåhus nr 31
Org nr: 716463-8004



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
- 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 2022-01-01 till 2022-12-31

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 positivt.

Att driftkostnaderna totalt sett minskat jämfört med föregående år beror främst på lägre kostnader för planerat underhåll. Även reparationskostnader är lägre detta år. Totalt sett har även de taxebundna utgifterna minskat, det gäller samtliga enskilda poster.

Räntekostnaderna är något lägre p.g.a. löpande amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd, ger ej full kostnadstäckning p.g.a avsättning till underhållsfond.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 15% till 176%.

I resultatet ingår avskrivningar med 880 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 962 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krukan 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 21 byggnader, 11st flerfamiljshus och 10st 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
96	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 1 073 tkr och planerat underhåll för 285 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 okt 2022 och visar på ett underhållsbehov på 32 975 tkr (3 297 tkr/år) för de närmsta 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 848 tkr (266 kr/kvm), vilket motsvarar avsättning utifrån evig kostnad.

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	2019-2021
Målning trapphus	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	7 500
Gemensamma utrymmen	141 670
Installationer	37 046
Huskropp utvändigt	99 145

Planerat underhåll

	År
Dränering	2023

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Berglund	Ordförande	2024
Stefan Boström	Sekreterare	2024
Lina Molin	Vice ordförande	2023
Anita Åkerlund	Ledamot	2024
Tommy Forsberg	Ledamot	2023
Annika Höglund (<i>fyllnadsval 1 år</i>)	Ledamot	2023
Eva Jonsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Vredin	Suppleant	2023
Marielle Karlsson	Suppleant	2023
Per-Göran Persson	Suppleant	2023
Tobias Tennilä	Suppleant	2023
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Umeå	Auktoriserad Revisor	2023
Malin Hallgren	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Björkgren	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Marie Molin	2023
David Haglund (<i>sammankallande</i>)	2023
Lena Boberg	2023

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 167 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 170 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

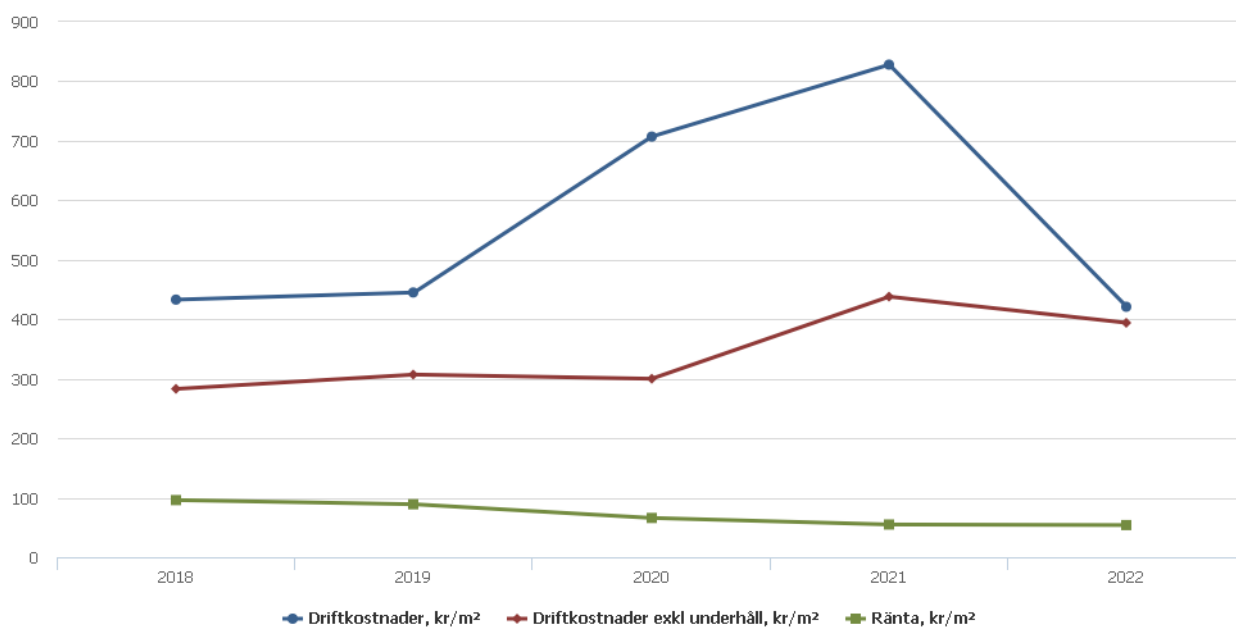
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 795 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 920	8 726	8 644	8 604	8 627
Resultat efter finansiella poster	2 082	-2 494	-1 393	1 181	1 187
Soliditet %	12	9	12	13	12
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	176	133	275	304	401
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	176	15	-	-	-
Driftkostnader inkl underhåll, kr/m ²	421	828	707	445	433
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	394	438	300	307	283
Ränta, kr/m ²	54	55	66	89	96
Underhållsfond, kr/m ²	757	559	671	813	716
Lån, kr/m ²	5 607	5 693	5 762	5 830	5 899



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 balansslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 005	5 582 207	2 899 958	-2 493 789
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 493 789	2 493 789
Reservering underhållsfond		2 848 000	-2 848 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-285 361	285 361	
Årets resultat				2 082 154
Vid årets slut	61 005	8 144 846	-2 156 470	2 082 154

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	406 169
Årets resultat	2 082 154
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 848 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	285 361
Summa	-74 316

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 74 316
--	-----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 920 023	8 725 849
Övriga rörelseintäkter	Not 3	258 501	61 019
Summa rörelseintäkter		9 178 524	8 786 868
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 528 904	-8 912 412
Övriga externa kostnader	Not 5	-989 053	-971 058
Personalkostnader	Not 6	-155 010	-168 783
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-880 094	-664 647
Summa rörelsekostnader		-6 553 061	-10 716 900
Rörelseresultat		2 625 463	-1 930 032
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	17 568	17 568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 976	8 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-579 852	-590 029
Summa finansiella poster		-543 308	-563 757
Resultat efter finansiella poster		2 082 154	-2 493 789
Årets resultat		2 082 154	-2 493 789



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	65 778 721	60 876 307
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	324 411	95 422
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	5 473 831
Summa materiella anläggningstillgångar		66 103 132	66 445 559
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		183 000	183 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		183 000	183 000
Summa anläggningstillgångar		66 286 132	66 628 559
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	164
Övriga fordringar		124 417	49 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	680 261	420 779
Summa kortfristiga fordringar		804 678	470 486
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 030 988	2 343 909
Summa kassa och bank		3 030 988	2 343 909
Summa omsättningstillgångar		3 835 666	2 814 395
Summa tillgångar		70 121 798	69 442 954



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	61 005	61 005	
Fond för yttre underhåll	8 144 846	5 582 207	
Summa bundet eget kapital	8 205 851	5 643 212	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 156 470	2 899 958	
Årets resultat	2 082 154	-2 493 789	
Summa fritt eget kapital	-74 316	406 169	
Summa eget kapital	8 131 535	6 049 381	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	59 804 785	44 951 878
Summa långfristiga skulder		59 804 785	44 951 878
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	555 000	16 332 907
Leverantörsskulder		477 027	576 218
Skatteskulder		92 780	80 399
Övriga skulder	Not 18	26 503	4 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 034 168	1 447 483
Summa kortfristiga skulder		2 185 478	18 441 696
Summa eget kapital och skulder		70 121 798	69 442 954



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	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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 493 852	8 327 568
Hyror, garage	220 320	220 546
Hyror, p-platser	204 306	200 520
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 103
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 899	-15 334
Elavgifter	3 444	-6 348
Summa nettoomsättning	8 920 023	8 725 849

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter, hyra laddplats	13 700	1 500
Övriga ersättningar, överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	18 020	31 111
Fakturerade kostnader	0	480
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-19
Övriga rörelseintäkter, bl a sms-parkering Parkster	34 345	21 151
Försäkringsersättningar	192 443	6 796
Summa övriga rörelseintäkter	258 501	61 019

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-285 361	-4 194 418
Reparationer	-1 073 349	-1 448 692
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-462 376	-432 358
Försäkringspremier	-125 426	-122 692
Kabel- och digital-TV	-276 200	-271 863
Återbäring från Riksbyggen	12 000	10 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 906	-5 141
Obligatoriska besiktningar	-11 000	-10 313
Snö- och halkbekämpning	-233 212	-250 576
Drift och förbrukning, övrigt	-3 851	-3 110
Förbrukningsinventarier	-16 137	-33 131
Vatten	-503 575	-516 313
Fastighetsel	-410 283	-415 712
Uppvärmning	-894 275	-899 745
Sophantering och återvinning	-231 174	-248 832
Förvaltningsarvode drift	-4 778	-69 717
Summa driftskostnader	-4 528 904	-8 912 412



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-905 210	-889 849
IT-kostnader	-1 944	-1 434
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-20 625
Övriga förvaltningskostnader	-16 138	-9 242
Kreditupplysningar	-1 374	-4 995
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 283	-31 387
Kontorsmateriel	-7 808	-5 697
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-47	-9
Medlems- och föreningsavgifter	-9 760	-4 880
Bankkostnader	-2 790	-2 240
Övriga externa kostnader	-10 075	-700
Summa övriga externa kostnader	-989 053	-971 058

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-24 150	-24 300
Sammanträdesarvoden	-83 008	-94 129
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 838	-18 954
Sociala kostnader	-29 014	-31 400
Summa personalkostnader	-155 010	-168 783

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-621 126	-621 126
Avskrivning Markanläggningar	0	-3
Avskrivningar tillkommande utgifter (tillkommande ventilation)	-230 290	-38 496
Avskrivning Installationer (2 mån 16 st laddplatser)	-28 678	-5 022
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-880 094	-664 647

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag, andelsutdelning Riksbyggen	17 568	17 568
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	17 568	17 568



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank	11 597	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	7 290	8 244
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	35	460
Övriga ränteintäkter	53	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 976	8 704

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-579 669	-590 029
Övriga räntekostnader	-183	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-579 852	-590 029



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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
	73 226 515	73 226 515
Årets anskaffningar		
Standardförbättring	5 753 830	0
	5 753 830	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 980 345	73 226 515
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 873 353	-11 252 227
Standardförbättring	-230 973	-192 478
Markanläggningar	-245 882	-245 879
	-12 350 208	-11 690 584
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-621 126	-621 126
Årets avskrivning standardförbättring	-230 290	-38 496
Årets avskrivning markanläggningar	0	-3
	-851 416	-659 625
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 201 624	-12 350 208
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 778 721	60 876 307
Varav		
Byggnader	42 216 376	42 837 502
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättring	6 912 345	1 388 805
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	75 400 000	66 200 000
Lokaler	1 390 000	1 415 000
Småhus	42 916 000	20 612 000
	119 706 000	88 227 000
<i>varav byggnader</i>	<i>95 081 000</i>	<i>68 791 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 625 000</i>	<i>19 436 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 933	103 933
Installationer	1 564 246	1 463 802
	1 668 179	1 567 735
Årets anskaffningar		
Installationer, 16 st laddstolpar	257 667	100 444
	257 667	100 444
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 925 846	1 668 179
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-103 933	-103 933
Installationer	-1 468 824	-1 463 802
	-1 572 757	-1 567 735
Årets avskrivningar		
Installationer	-28 678	-5 022
	-28 678	-5 022
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-103 933	-103 933
Installationer	-1 497 502	-1 468 824
	-1 601 435	-1 572 757
Restvärde enligt plan vid årets slut	324 411	95 422
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	324 411	95 422

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	5 473 831	3 275 355
Pågående ny- och ombyggnation	-5 473 831	2 198 476
Vid årets slut	0	5 473 831

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	164
Osäkra hyres- och kundfordringar	166 432	166 432
Nedskrivning av kundfordringar	-166 432	-166 432
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	164



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	140 720	125 426
Förutbetalda driftkostnader	0	38 618
Förutbetalt förvaltningsarvode	226 303	226 303
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 238	30 433
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	240 000	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	680 261	420 779

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel, SBAB	1 099 581	1 092 291
Transaktionskonto, Swedbank	1 931 408	1 251 619
Summa kassa och bank	3 030 988	2 343 909

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	60 359 785	61 284 785
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-555 000	-
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-16 332 907
Långfristig skuld vid årets slut	59 804 785	44 951 878

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	16 332 907,00	-16 332 907,00	925 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2024-12-30	0,00	15 407 907,00	0,00	15 407 907,00
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			61 284 785,00	-925 000,00	925 000,00	60 359 785,00

*Senast kända räntesatser

Beräknad amortering för nästa år är ca 555 000 kr/år därefter ca 740 000 kr/år.

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	26 502	4 688
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Summa övriga skulder	26 503	4 688



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	33 182	71 292
Upplupna driftskostnader	46 873	423 671
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 137	65 136
Upplupna elkostnader	61 901	63 373
Upplupna värmekostnader	130 828	129 646
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 945
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 762	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	733 485	691 420
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 034 168	1 447 483

Not 20 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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

Håkan Berglund

Digital signering, se bilaga

Lina Molin

Digital signering, se bilaga

Tommy Forsberg

Digital signering, se bilaga

Eva Jonsson

Digital signering, se bilaga

Stefan Boström

Digital signering, se bilaga

Anita Åkerlund

Digital signering, se bilaga

Annika Höglund

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF 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 09222115557491466463





Dokument

<p>Årsredovisning 2022 RBF Umeåhus nr 31 Huvuddokument 25 sidor <i>Startades 2023-04-25 08:37:32 CEST (+0200) av Malin Moström (MM)</i> <i>Färdigställt 2023-05-04 13:40:12 CEST (+0200)</i></p>	<p>Revisionsberättelse 2022 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>Håkan Berglund (HB) <i>hakan.berglund94@gmail.com</i></p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN BERGLUND"</i> <i>Signerade 2023-04-25 11:05:59 CEST (+0200)</i></p>	<p>Stefan Boström (SB) <i>stefan.bostrom@yahoo.com</i></p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thord Stefan Boström"</i> <i>Signerade 2023-04-25 13:28:36 CEST (+0200)</i></p>
<p>Anita Åkerlund (ÅÅ) <i>anitaj_56@hotmail.com</i></p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANITA ÅKERLUND"</i> <i>Signerade 2023-04-25 09:02:12 CEST (+0200)</i></p>	<p>Annika Höglund (AH) <i>annica.c.hoglund@hotmail.com</i></p>  <hr/> <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA HÖGLUND"</i> <i>Signerade 2023-04-25 22:13:49 CEST (+0200)</i></p>
<p>Tommy Forsberg (TF) <i>tlf.forsberg@outlook.com</i></p>	<p>Lina Molin (LM) <i>linagustis@gmail.com</i></p>



Verifikat

Transaktion 09222115557491466463



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Erik Tommy Forsberg"
Signerade 2023-04-26 11:55:12 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Lina Sofia Molin"
Signerade 2023-04-25 08:46:52 CEST (+0200)

Eva Jonsson (EJ)
eva.jonsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Victoria Jonsson"
Signerade 2023-04-25 09:50:06 CEST (+0200)

Malin Hallgren (MH)
flora.hallgren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malin Annetthe Hallgren"
Signerade 2023-04-28 16:52:37 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2023-05-04 13:40:12 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



Verifikat

Transaktion 09222115557491466463

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 2022-01-01—2022-12-31.

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 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 revisionsd 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 revisorsd 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risken 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 revisionsd 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 2022-01-01—2022-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Umeå den

KPMG AB

Digital signering, se bilaga

Digital signering, se bilaga

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Malin Hallgren
Förtroendevald revisor