
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen BRF 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



Styrelsens ord

Då har det blivit dags att summera ännu ett händelserikt år i vår bostadsrättsförening.

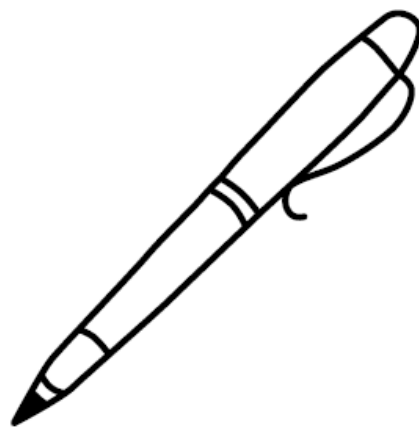
Årets största projekt har varit omdräneringen av tre fastigheter i vårt område. Ett omständligt men nödvändigt arbete för att få bukt med de fuktproblem som uppstått i just dessa tre huskroppar. Vi i styrelsen vill rikta ett stort tack till alla er som fick stå ut med grävmaskiner utanför köksfönstret och provisoriska entréer under projektets gång. Nu står vi bättre rustade för framtiden med fuktlarm som varnar om dräneringspumparna inte orkar med.

En av de allra bästa sakerna med vår bostadsrättsförening är alla roliga och välbesökta aktiviteter som arrangeras i samlingslokalen. Av förklarliga skäl fick dessa pausas under pandemin. Vi gläds verkligen åt att dessa fester nu börjar återkomma i form av firande av kanelbullens dag, grötfest till lucia och mycket mer. Här har vi framför allt aktivitetsgruppen och förenings syjunta att tacka, dom ställer upp och fixar med planering, genomförande och slutligen städning.

Ingen har väl undgått det ekonomiska världsläget de senaste åren. Inflation med räntehöjningar som följd har ställt till det ordentligt för de allra flesta bostadsrättsföreningar. Även om vi varit tvungna att genomföra avgiftshöjningar de senaste åren för att möta räntehöjningarna är dessa avgiftshöjningar förhållandevis låga sett till bostadsrättsföreningarna i vårt närområde.

Nu ser vi fram emot ett lika händelserikt 2024. Till sommaren planerar vi att starta upp vårt nästa stora projekt då det blivit dags att bättra på färgen på våra fasader.

Styrelsen, Umeåhus 31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Umeåhus
nr 31 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2020-03-31. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående års resultat. Resultatet förklaras i huvudsak av att föreningen under året haft större underhållskostnader än under föregående år. Föreningen har under året bland annat genomfört dränering av tre av föreningens huskroppar samt utfört en fastighetsspolning av föreningens spillvattensystem. Föreningen har även installerat nya fasadbelysningar vid trappuppgångarna till lägenheterna.

Föreningen har under året uppdaterat sin underhållsplan för föreningens kommande verksamhet.

I resultatet ingår avskrivningar med 926 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -462 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
96	51	1

Total tomtarea	44 769 m ²
Total bostadsarea	10 690 m ²
Lokal hyresrätt	75 m ²
Lokal garage	663 m ²
Total Lokalarea	738 m ²

Årets taxeringsvärde	119 706 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	119 706 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 181 tkr och planerat underhåll för 3 181 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. Den senast upprättade underhållsplanen bedöms av styrelsen att vara aktuell.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2023 och visar på ett underhållsbehov på 42 125 tkr (4 213 tkr/år) för de närmsta 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 3 289 tkr (308 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, 2022
Bytt ut trasiga takpannor	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder – byte golvbrunn	5 731
Gemensamma utrymmen – byte tvättmaskiner	130 289
Installationer – fastighetsspolning samt inköp filter/filterbyten	525 622
Huskropp utvändigt – dränering 3 huskroppar samt målningsarbeten	2 519 137



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	2025
Anita Åkerlund	Ledamot	2024
Tommy Forsberg	Ledamot	2025
Marielle Karlsson	Ledamot	2025
Eva Jonsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Sandström	Suppleant	2024
Maria Vredin	Suppleant	2024
Per-Göran Persson	Suppleant	2024
Tobias Tennilä	Suppleant	2024
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2024
Malin Hallgren	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Björkgren	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Marie Molin	2024
David Haglund	2024
Lena Boberg	2024

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 170 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 168 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 834 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

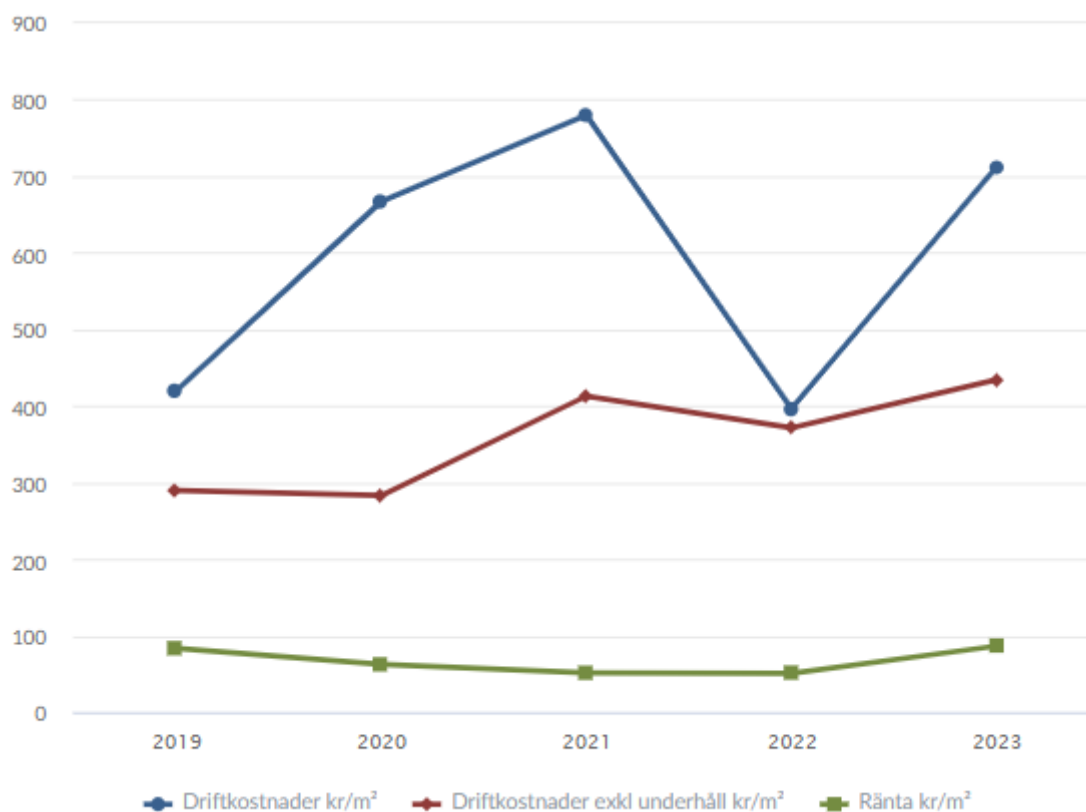
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 397 423	8 920 023	8 725 849	8 643 748	8 604 209
Resultat efter finansiella poster	-1 387 579	2 082 154	-2 493 789	-1 392 789	1 181 016
Soliditet %	10	12	9	12	13
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	93	95	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	836	795	778	771	766
Energikostnad kr/kvm	172	158	160	134	135
Sparande kr/kvm	238	284	207	321	293
Skuldsättning kr/kvm	5 233	5 282	5 363	5 427	5 492
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 594	5 646	5 733	5 802	5 871
Räntekänslighet %	6,7	7,1	7,4	7,5	7,7



Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften (vilka för denna förening är IMD-elavgift och elavgift) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan i första hand härledas till de kostnader som föreningen haft för underhållsåtgärder som har genomförts under året, bland annat dräneringen av tre av föreningens huskroppar. Årets underhåll har i sin helhet finansierats av föreningens egna likvida medel.

Föreningens sparande under detta räkenskapsår (238 kr/kvm) ligger något lägre än underhållsplanens krav på långsiktigt sparande (308 kr/kvm). Styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 7% under kommande räkenskapsår vilket positivt kommer att påverka föreningens förmåga att långsiktigt kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 005	8 144 846	-2 156 470	2 082 154
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 082 154	-2 082 154
Reservering underhållsfond		3 289 000	-3 289 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 180 779	3 180 779	
Årets resultat				-1 387 579
Vid årets slut	61 005	8 253 067	-182 537	-1 387 579

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-74 316
Årets resultat	-1 387 579
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 289 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 180 779
Summa	-1 570 116

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 570 116

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 397 423	8 920 023
Övriga rörelseintäkter	Not 3	409 622	258 501
Summa rörelseintäkter		9 807 045	9 178 524
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 142 907	-4 528 904
Övriga externa kostnader	Not 5	-989 953	-989 053
Personalkostnader	Not 6	-178 104	-155 010
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-925 799	-880 094
Summa rörelsekostnader		-10 236 763	-6 553 061
Rörelseresultat		-429 717	2 625 463
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 660	17 568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28 130	18 976
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-989 652	-579 852
Summa finansiella poster		-957 862	-543 308
Resultat efter finansiella poster		-1 387 579	2 082 154
Årets resultat		-1 387 579	2 082 154



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	64 927 305	65 778 721
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	415 673	324 411
Summa materiella anläggningstillgångar		65 342 978	66 103 132
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		183 000	183 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		183 000	183 000
Summa anläggningstillgångar		65 525 978	66 286 132
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	6 541	0
Övriga fordringar		61 156	124 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	391 503	680 261
Summa kortfristiga fordringar		459 200	804 678
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 152 459	3 030 988
Summa kassa och bank		2 152 459	3 030 988
Summa omsättningstillgångar		2 611 659	3 835 666
Summa tillgångar		68 137 637	70 121 798



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	61 005	61 005	
Fond för yttre underhåll	8 253 067	8 144 846	
Summa bundet eget kapital	8 314 072	8 205 851	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-182 537	-2 156 470	
Årets resultat	-1 387 579	2 082 154	
Summa fritt eget kapital	-1 570 116	-74 316	
Summa eget kapital	6 743 956	8 131 535	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	44 951 878	59 804 785
Summa långfristiga skulder		44 951 878	59 804 785
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 852 907	555 000
Leverantörsskulder		85 118	477 027
Skatteskulder		92 870	92 780
Övriga skulder	Not 17	11 110	26 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 399 798	1 034 168
Summa kortfristiga skulder		16 441 803	2 185 478
Summa eget kapital och skulder		68 137 637	70 121 798



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 387 579	2 082 154
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	925 799	880 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-461 780	2 962 248
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	345 478	-334 192
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-41 582	-478 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-157 884	2 149 745
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-5 753 830
Investeringar i inventarier	-165 645	-257 667
Investeringar i pågående byggnation	0	5 473 831
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-165 645	-537 667
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-555 000	-925 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-555 000	-925 000
Årets kassaflöde	-878 529	687 079
Likvidamedel vid årets början	3 030 988	2 343 909
Likvidamedel vid årets slut	2 152 459	3 030 988



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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 918 664	8 493 852
Hyror, lokaler	13 125	0
Hyror, garage	232 560	220 320
Hyror, p-platser	219 280	204 306
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 685	-1 899
Elavgifter	17 479	3 444
Summa nettoomsättning	9 397 423	8 920 023

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga avgifter	0	5 500
Övriga ersättningar	47 732	26 220
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-22	-8
Övriga rörelseintäkter	56 718	34 345
Försäkringsersättningar	305 194	192 443
Summa övriga rörelseintäkter	409 622	258 501

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-3 180 779	-285 361
Reparationer	-1 180 550	-1 073 349
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-469 490	-462 376
Försäkringspremier	-140 720	-125 426
Kabel- och digital-TV	-292 954	-276 200
Återbäring från Riksbyggen	9 000	12 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 317	-9 906
Obligatoriska besiktningar	-13 800	-11 000
Snö- och halkbekämpning	-397 932	-233 212
Drift och förbrukning, övrigt	-6 851	-3 851
Förbrukningsinventarier	-29 534	-16 137
Vatten	-529 372	-503 575
Fastighetsel	-470 793	-410 283
Uppvärmning	-965 376	-894 275
Sophantering och återvinning	-296 190	-231 174
Förvaltningsarvode drift	-152 248	-4 778
Summa driftskostnader	-8 142 907	-4 528 904



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-893 434	-905 210
IT-kostnader	-1 981	-1 944
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-20 625
Övriga förvaltningskostnader	-22 969	-16 138
Kreditupplysningar	-2 167	-1 374
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 769	-13 283
Representation	-370	0
Kontorsmateriel	-6 890	-7 808
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-47
Medlems- och föreningsavgifter	-9 760	-9 760
Bankkostnader	-4 114	-2 790
Övriga externa kostnader	0	-10 075
Summa övriga externa kostnader	-989 953	-989 053

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-24 939	-24 150
Sammanträdesarvoden	-94 888	-83 008
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 476	-18 838
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-36 801	-29 014
Summa personalkostnader	-178 104	-155 010

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-621 126	-621 126
Avskrivningar tillkommande utgifter	-230 290	-230 290
Avskrivning Installationer	-74 383	-28 678
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-925 799	-880 094

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag (andelsutdelning Riksbyggen)	3 660	17 568
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 660	17 568



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 604	11 597
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB sparkonto	23 320	7 290
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	189	35
Övriga ränteintäkter	1 017	53
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 130	18 976

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-989 487	-579 669
Övriga räntekostnader	-165	-183
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-989 652	-579 852

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 710 855	54 710 855
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättring	7 373 608	1 619 778
Markanläggning	245 882	245 882
	78 980 345	73 226 515
Årets anskaffningar		
Standardförbättring	0	5 753 830
	0	5 753 830
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 980 345	78 980 345

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-12 494 479	-11 873 353
Standardförbättring	-461 263	-230 973
Markanläggningar	-245 882	-245 882
	-13 201 624	-12 350 208

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-621 126	-621 126
Årets avskrivning standardförbättring	-230 290	-230 290
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-851 416	-851 416

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-14 053 040	-13 201 624
Restvärde enligt plan vid årets slut	64 927 305	65 778 721

Varav

Byggnader	41 595 250	42 216 376
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättring	6 682 055	6 912 345
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	75 400 000	75 400 000
Lokaler	1 390 000	1 390 000
Småhus	42 916 000	42 916 000
Totalt taxeringsvärde	119 706 000	119 706 000
<i>varav byggnader</i>	<i>95 081 000</i>	<i>95 081 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 625 000</i>	<i>24 625 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 933	103 933
Installationer	1 821 913	1 564 246
	1 925 846	1 668 179
Årets anskaffningar		
Installationer		
2023: Fasadbelysning trappuppgångar 2022: 16 st laddstolpar	165 645	257 667
	165 645	257 667
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 091 491	1 925 846
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-103 933	-103 933
Installationer	-1 497 502	-1 468 824
	-1 601 435	-1 572 757
Årets avskrivningar		
Installationer	-74 383	-28 678
	-74 383	-28 678
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-103 933	-103 933
Installationer	-1 571 885	-1 497 502
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 675 818	-1 601 435
Restvärde enligt plan vid årets slut	415 673	324 411
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	415 673	324 411

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 416	0
Kundfordringar	3 125	0
Osäkra hyres- och kundfordringar	166 432	166 432
Nedskrivning av kundfordringar	-166 432	-166 432
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 541	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	167 035	140 720
Förutbetalt förvaltningsarvode	178 439	226 303
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 029	73 238
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	240 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	391 503	680 261

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	772 901	1 099 581
Transaktionskonto	1 379 558	1 931 408
Summa kassa och bank	2 152 459	3 030 988

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	59 804 785	60 359 785
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-555 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 852 907	-
Långfristig skuld vid årets slut	44 951 878	59 804 785

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,17%	2024-12-30	15 407 907,00	0,00	555 000,00	14 852 907,00
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			60 359 785,00	0,00	555 000,00	59 804 785,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 14 852 907 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.



Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	11 110	26 502
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Summa övriga skulder	11 110	26 503

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	136 410	33 182
Upplupna driftskostnader	73 880	46 873
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	26 137
Upplupna elkostnader	112 820	61 901
Upplupna värmekostnader	259 314	130 828
Upplupna kostnader för renhållning	2 945	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 720	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 762
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	773 709	733 485
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 399 798	1 034 168

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	107 659 530	107 659 530

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Håkan Berglund

Stefan Boström

Lina Molin

Anita Åkerlund

Tommy Forsberg

Marielle Karlsson

Eva Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

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, fastighetservice 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 skuldtynad 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 09222115557513978333





Dokument

<p>Årsredovisning 2023 utkast Huvuddokument 27 sidor Startades 2024-03-28 09:37:25 CET (+0100) av Frida Eklund (FE) Färdigställt 2024-04-04 13:36:16 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse 2023 UH 31 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Frida Eklund (FE)</p>
---	---

Initierare

<p>Frida Eklund (FE) Riksbyggen frida.eklund@riksbyggen.se</p>
--

Signerare

<p>Håkan Berglund (HB) hakan.berglund94@gmail.com +46706474953</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HÅKAN BERGLUND" Signerade 2024-03-28 09:48:10 CET (+0100)</p>	<p>Anita Åkerlund (AÅ) anitaj_56@hotmail.com +46730756379</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANITA ÅKERLUND" Signerade 2024-03-28 09:38:34 CET (+0100)</p>
<p>Lina Molin (LM) linagustis@gmail.com +46703900488</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Lina Sofia Molin" Signerade 2024-03-28 12:13:56 CET (+0100)</p>	<p>Marielle Karlsson (MK) marielle.karlsson@hotmail.com +46727428337</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIELLE KARLSSON" Signerade 2024-03-29 09:28:46 CET (+0100)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557513978333

Stefan Boström (SB)
stefan.bostrom@yahoo.com
+46706006375



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Boström"
Signerade 2024-03-28 13:03:33 CET (+0100)

Tommy Forsberg (TF)
tle.forsberg@outlook.com
+46703150813



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Erik Tommy Forsberg"
Signerade 2024-04-03 08:48:26 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Victoria Jonsson"
Signerade 2024-03-28 10:27:50 CET (+0100)

Malin Hallgren (MH)
flora.hallgren@hotmail.com
+46702495350



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malin Annetthe Hallgren"
Signerade 2024-04-03 20:36:48 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2024-04-04 13:36:16 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557513978333

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 RB Brf Umeåhus nr 31, org. nr 716463-8004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Umeåhus nr 31 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 utfört 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 utfört 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 RB Brf Umeåhus nr 31 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 försumelse 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

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Malin Hallgren
Förtroendevald revisor

