
Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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 stämмосekreterare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Styrelsens ord

Då har vi kommit till den där tiden på året då vi i styrelsen får sätta oss ner och summera det gångna året.

Vi kan även i år konstatera att alla aktiviteter i samlingslokalen varit välbesökta och uppskattade av alla i vår bostadsrättsförening. Tillsammans har vi ätit semlor, våfflor, kanelbullar och julgröt. Vi hoppas att vädret i år är på vår sida när det blir dags för vårstädning så att vi kan återuppta vår traditionella grillfest som tyvärr vart inställd på grund av regn och blåst sist.

Syjuntan fortsätter att fungera som en social samlingspunkt varje tisdag klockan 18.00. Alla är varmt välkomna även om man inte handarbetar.

Under året har vi även finjusterat inställningarna på belysningen som satts upp i alla trappor. Dessa lampor sattes upp efter att en motion lämnats in till årsstämman för ett par år sedan. Motionären påpekade att trapporna under årets mörka månader kunde upplevas som otrygga. Automatisk tidsstyrd belysning blev en bra lösning på det problemet.

Under senhösten började vi kapa ner buskar kring garage och förrådslängor på Mjölkvägen. Detta för att underlätta när vi nu drar igång det stora målningsprojektet framåt sommaren.

Nu ser vi fram emot ett händelserikt 2025!

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
2024-01-01 till 2024-12-31

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 högre än föregående års resultat. Resultatet förklaras i huvudsak av att föreningen haft lägre underhålls- och reparationskostnader i år jämfört med föregående år. Samtidigt har intäkterna ökat, även på föreningens sparmedel. Under året har föreningen påbörjat att uppgradera internetnätet från Cat5 till Cat6 samt uppdaterat underhållsplanen för föreningens kommande verksamhet.

I resultatet ingår avskrivningar med 940 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 069 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Krukan 2 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 21 bostadsbyggnader, 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	10 533 m ²
Lokal garage	663 m ²
Total Lokalarea	663 m ²

Årets taxeringsvärde	122 645 000 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 846 tkr och planerat underhåll för 359 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 oktober 2024 och bedöms av styrelsen att vara aktuell.

Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov på 39 654 tkr (3 965 tkr/år) för de närmsta 10 åren. För de närmaste 30 åren visar underhållsplanen ett underhållsbehov på 124 929 tkr (4 164 tkr/år). Avsättning till underhållsfond för verksamhetsåret har skett med 3 757 tkr, vilket är i enlighet med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.

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
Bytt ut trasiga takpannor	2022
Dränering 3 huskroppar samt målningsarbete	2023
Fastighetsspolning	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – Uppgradering Cat6 påbörjat	212 500
Huskropp utvändigt – Montering snörasskydd takförråd	20 120
Markytor - Asfaltering	126 074



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	2026
Stefan Boström	Sekreterare	2026
Lina Molin	Vice ordförande	2025
Marielle Karlsson	Ledamot	2025
Tommy Forsberg	Ledamot	2025
Anita Åkerlund	Ledamot	2026
Eva Jonsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Sandström	Suppleant	2025
Maria Vredin	Suppleant	2025
Tobias Tennilä	Suppleant	2025
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	2025
Malin Hallgren	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Björkgren	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Marie Molin	2025
David Haglund	2025
Lena Boberg	2025

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 168 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 167 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 7 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 906 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.

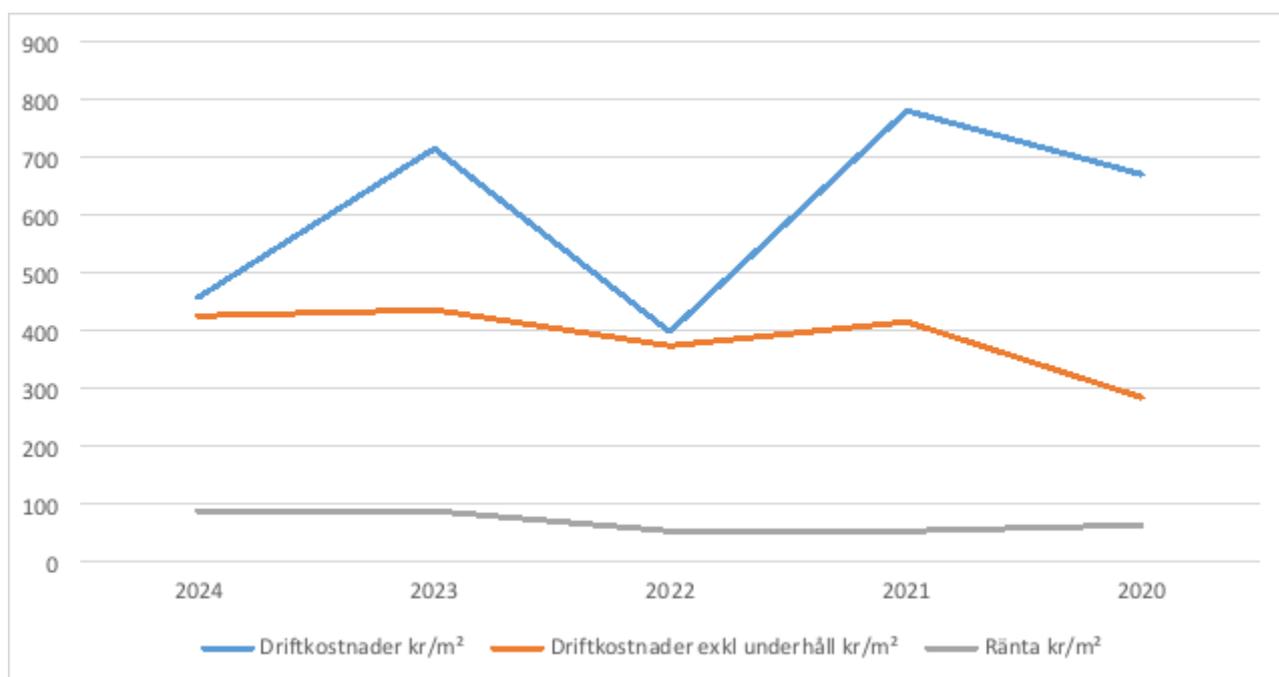
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	10 102	9 426	8 944	8 759	8 677
Resultat efter finansiella poster*	2 129	-1 388	2 082	-2 494	-1 393
Soliditet %*	13	10	12	9	12
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	91	93	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	908	848	807	790	782
Energikostnad kr/kvm*	200	176	161	164	136
Sparande kr/kvm*	306	243	290	211	327
Skuldsättning kr/kvm*	5 259	5 342	5 391	5 474	5 540
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 590	5 678	5 731	5 818	5 889
Räntekänslighet %*	6,2	6,7	7,1	7,4	7,5

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

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) 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 005	8 253 067	-182 537	-1 387 579
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 387 579	1 387 579
Reservering underhållsfond		3 757 000	-3 757 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-358 694	358 694	
Årets resultat				2 129 328
Vid årets slut	61 005	11 651 373	-4 968 422	2 129 328

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 570 116
Årets resultat	2 129 328
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 757 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	358 694
Summa	-2 839 094

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 839 094

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 115 378	9 445 133
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 663	361 912
Summa rörelseintäkter		10 181 041	9 807 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 203 042	-8 142 907
Övriga externa kostnader	Not 5	-830 445	-989 953
Personalkostnader	Not 6	-164 741	-178 104
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-939 603	-925 799
Summa rörelsekostnader		-7 137 831	-10 236 763
Rörelseresultat		3 043 210	-429 717
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 660
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	45 899	28 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-959 781	-989 652
Summa finansiella poster		-913 882	-957 862
Resultat efter finansiella poster		2 129 328	-1 387 579
Årets resultat		2 129 328	-1 387 579



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	64 075 889	64 927 305
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	327 486	415 673
Summa materiella anläggningstillgångar		64 403 375	65 342 978
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		183 000	183 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		183 000	183 000
Summa anläggningstillgångar		64 586 375	65 525 978
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	15 757	6 541
Övriga fordringar		49 104	61 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	399 409	391 503
Summa kortfristiga fordringar		464 270	459 200
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 985 904	2 152 459
Summa kassa och bank		3 985 904	2 152 459
Summa omsättningstillgångar		4 450 174	2 611 659
Summa tillgångar		69 036 549	68 137 637



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	61 005	61 005	
Fond för yttre underhåll	11 651 373	8 253 067	
Summa bundet eget kapital	11 712 378	8 314 072	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-4 968 422	-182 537	
Årets resultat	2 129 328	-1 387 579	
Summa fritt eget kapital	-2 839 094	-1 570 116	
Summa eget kapital	8 873 284	6 743 956	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	35 494 011	44 951 878
Summa långfristiga skulder		35 494 011	44 951 878
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 385 774	14 852 907
Leverantörsskulder		207 219	85 118
Skatteskulder		28 166	92 870
Övriga skulder	Not 17	22 986	11 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 025 110	1 399 798
Summa kortfristiga skulder		24 669 254	16 441 803
Summa eget kapital och skulder		69 036 549	68 137 637



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 043 210	-429 717
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	939 603	925 799
	3 982 813	496 082
Erhållen ränta	45 899	31 790
Erlagd ränta	-1 063 009	-886 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 965 703	-358 552
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 070	345 478
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-202 188	-144 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 758 445	-157 884
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-165 645
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-165 645
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-925 000	-555 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-925 000	-555 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 833 445	-878 529
Likvida medel vid årets början	2 152 459	3 030 988
Likvida medel vid årets slut	3 985 904	2 152 459



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 542 916	8 918 664
Hyror, lokaler	55 920	13 125
Hyror, garage	232 560	232 560
Hyror, p-platser	223 554	219 280
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 701	-3 685
Elavgifter	26 147	17 479
Övriga ersättningar	37 007	47 732
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-25	-22
Summa nettoomsättning	10 115 378	9 445 133

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	65 663	56 718
Försäkringsersättningar	0	305 194
Summa övriga rörelseintäkter	65 663	361 912

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-358 694	-3 180 779
Reparationer	-845 558	-1 180 550
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-466 380	-469 490
Försäkringspremier	-167 035	-140 720
Kabel- och digital-TV	-304 259	-292 954
Återbäring från Riksbyggen	1 100	9 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 567	-25 317
Obligatoriska besiktningar	-14 280	-13 800
Snö- och halkbekämpning	-359 651	-397 932
Drift och förbrukning, övrigt	-14 553	-6 851
Förbrukningsinventarier	-40 321	-29 534
Vatten	-642 585	-529 372
Fastighetsel	-511 333	-470 793
Uppvärmning	-1 085 032	-965 376
Sophantering och återvinning	-383 936	-296 190
Förvaltningsarvode drift	4 041	-152 248
Summa driftskostnader	-5 203 042	-8 142 907



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-713 758	-893 434
IT-kostnader	-4 841	-1 981
Arvode, yrkesrevisorer	-32 500	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-29 785	-22 969
Kreditupplysningar	-660	-2 167
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 523	-20 769
Representation	-5 585	-370
Kontorsmateriel	0	-6 890
Medlems- och föreningsavgifter	-9 760	-9 760
Bankkostnader	-5 007	-4 114
Övriga externa kostnader	-9 995	0
Summa övriga externa kostnader	-830 445	-989 953

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-28 650	-24 939
Sammanträdesarvoden	-81 306	-94 888
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 915	-20 476
Övriga personalkostnader	0	-1 000
Sociala kostnader	-33 870	-36 801
Summa personalkostnader	-164 741	-178 104

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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-621 126	-621 126
Avskrivningar tillkommande utgifter	-230 290	-230 290
Avskrivning Installationer	-88 187	-74 383
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-939 603	-925 799

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag (andelsutdelning Riksbyggen)	0	3 660
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 660



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	3 604
Ränteintäkter från likviditetsplacering	45 046	23 320
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 061	189
Övriga ränteintäkter	-208	1 017
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45 899	28 130

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-959 272	-989 487
Övriga räntekostnader	-509	-165
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-959 781	-989 652

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	54 710 855	54 710 855
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättring	7 373 608	7 373 608
Markanläggning	245 882	245 882
	78 980 345	78 980 345
Årets anskaffningar		
Standardförbättring	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 980 345	78 980 345

Accumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-13 115 605	-12 494 479
Standardförbättring	-691 553	-461 263
Markanläggningar	-245 882	-245 882
	-14 053 040	-13 201 624

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

	-14 904 456	-14 053 040
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	64 075 889	64 927 305
--------------	-------------------	-------------------

Byggnader	40 974 123	41 595 250
Mark	16 650 000	16 650 000
Standardförbättring	6 451 766	6 682 055
Markanläggningar	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	75 400 000	75 400 000
Lokaler	1 390 000	1 390 000
Småhus	45 855 000	42 916 000
Totalt taxeringsvärde	122 645 000	119 706 000
<i>varav byggnader</i>	<i>93 637 000</i>	<i>95 081 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 008 000</i>	<i>24 625 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 933	103 933
Installationer	1 987 558	1 821 913
	2 091 491	1 925 846
Årets anskaffningar		
Installationer	0	165 645
2023: Fasadbelysning trappuppgångar	0	165 645
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 091 491	2 091 491
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-103 933	-103 933
Installationer	-1 571 885	-1 497 502
	-1 675 818	-1 601 435
Årets avskrivningar		
Installationer	-88 187	-74 383
	-88 187	-74 383
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-103 933	-103 933
Installationer	-1 660 072	-1 571 885
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 764 005	-1 675 818
Restvärde enligt plan vid årets slut	327 486	415 673
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	327 486	415 673

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 745	3 416
Kundfordringar	3 012	3 125
Osäkra hyres- och kundfordringar	166 432	166 432
Nedskrivning av kundfordringar	-166 432	-166 432
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	15 757	6 541

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	187 078	167 035
Förutbetalt förvaltningsarvode	185 564	178 439
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 766	46 029
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	399 409	391 503

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 317 946	772 901
Transaktionskonto	1 667 958	1 379 558
Summa kassa och bank	3 985 904	2 152 459

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	58 879 785	59 804 785
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 555 000	-
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 22 830 774	-14 852 907
Långfristig skuld vid årets slut	35 494 011	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	3,09%	2028-12-30	14 852 907,00	0,00	925 000,00	13 927 907,00
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			59 804 785,00	0,00	925 000,00	58 879 785,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 22 830 774 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

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	22 986	11 110
Summa övriga skulder	22 986	11 110

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	33 182	136 410
Upplupna driftskostnader	100 888	73 880
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 051	0
Upplupna elkostnader	55 190	112 820
Upplupna vattenavgifter	49 832	0
Upplupna värmekostnader	139 195	259 314
Upplupna kostnader för renhållning	32 757	2 945
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	40 720
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	603 015	773 709
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 025 110	1 399 798

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	107 659 530	107 659 530

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 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

Tommy Forsberg

Marielle Karlsson

Anita Åkerlund

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 skuldtyngd 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 20,6 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.

Riksbyggen BRF Umeåhus nr 31

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Umeåhus nr 31 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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 09222115557543688230

Dokument

<p>Utkast årsredovisning 2024 Brf Umeåhus nr 31 Huvuddokument 27 sidor Startades 2025-04-08 10:24:27 CEST (+0200) av Frida Eklund (FE) Färdigställt 2025-04-11 07:48:38 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse UHUS 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 2025-04-08 11:49:23 CEST (+0200)</p>	<p>Anita Åkerlund (AÅ) anitaj_56@hotmail.com +46730756379</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANITA ELISABETH ÅKERLUND" Signerade 2025-04-08 11:08:54 CEST (+0200)</p>
<p>Lina Molin (LM) linagustis@gmail.com +46703900488</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Lina Sofia Molin" Signerade 2025-04-08 11:05:53 CEST (+0200)</p>	<p>Marielle Karlsson (MK) marielle.karlsson@hotmail.com +46727428337</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIELLE KARLSSON" Signerade 2025-04-08 10:27:31 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557543688230

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Boström"
Signerade 2025-04-08 12:42:30 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Erik Tommy Forsberg"
Signerade 2025-04-08 11:46:30 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Victoria Jonsson"
Signerade 2025-04-08 10:26:46 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malin Annetthe Hallgren"
Signerade 2025-04-10 14:22:58 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2025-04-11 07:48:38 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543688230

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



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Umeåhus nr 31 för år 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Umeåhus nr 31 för år 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Malin Hallgren
Förtroendevald revisor