Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen BRF Umeåhus nr 7
Org nr: 794000-1790

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

DAGORDNING
VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden 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 ska 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

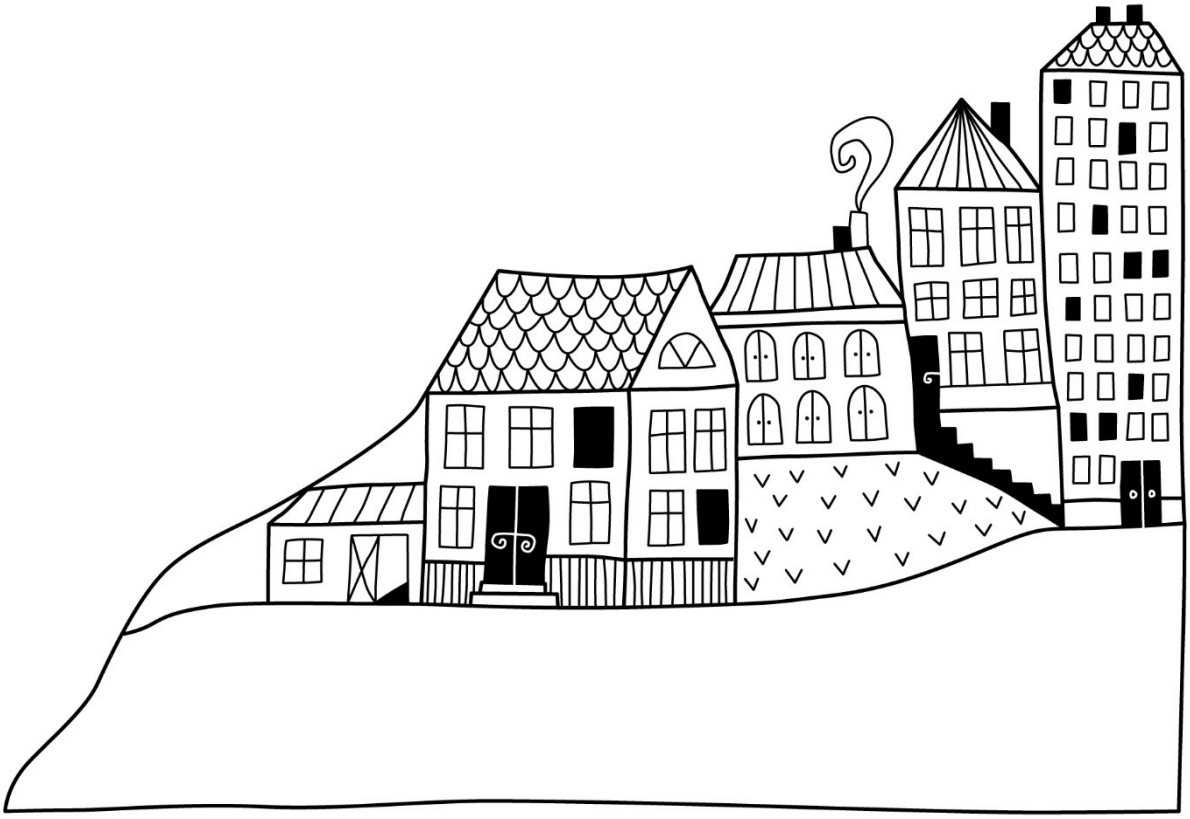
t) Stämmans avslutande

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Umeåhus nr 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-10-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1967-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-15. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är högre än föregående års resultat. Skillnaden i resultat förklaras till stor del av lägre underhålls- och reparationskostnader under detta året än under föregående år.

Under året färdigställdes föreningens underhållsprojekt gällande relining av föreningens spillvattenledningar.

Under året har föreningens underhållsplan uppdaterats för föreningens kommande verksamhet. Underhållsplanen är aktuell.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 126% till 148%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt K2-regelverket).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 302% till 791%.

I resultatet ingår avskrivningar med 209 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 184 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Duvslaget 2 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 60 lägenheter. Till varje huskropp hör en byggnad med 10 st bilplatser och kallförråd. Byggnaderna är uppförda 1966-67.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och skadedjursförsäkrings via Anticimex. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	60

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	4
Antal garage	60

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

Total tomtarea	22 175 m²
Total bostadsarea	5 820 m²

Årets taxeringsvärde	91 306 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	91 306 000 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.
Detta år har föreningen erhållit 400 kr i återbäring.

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 189 tkr och planerat underhåll för 1 330 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. Underhållsplanen uppdaterades senast i april 2024 och bedöms av styrelsen att vara aktuell.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 48 213 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 607 tkr. För de närmsta 10 åren visar underhållsplanen ett underhållsbehov på ca 30 937 tkr, vilket ger en årlig kostnad på 3 094 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret har skett med 1 485 tkr, vilket är i enlighet med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Altanbyte	2012
Fönsterbyte	2016
Byte takbeläggning	2018
Byte ytterdörrar och låssystem	2019
Markytor	2019
Byte elservicecentral	2021
Relining spillvattenledningar - påbörjat projekt	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer: Relining spillvattenledningar, slutfört projekt.	1 330 339

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andréas Enesund	Ordförande	2025
Constanza Gamboa Arias	Sekreterare	2024
Anders Berg	Vice ordförande	2025
Jan Ericson	Ledamot	2024
Daniel Lundberg	Ledamot	2025
Frida Eklund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Oskarsson	Suppleant	2025
Per Nordlinder	Suppleant	2025
Tomas Ward	Suppleant	2024
Fredrik Persson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Johan Karlsson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Apostolos Theos	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Bäckström	2024
Inger Larsson	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 89 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften 2023-07-01 då den höjdes med 8 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 581 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 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

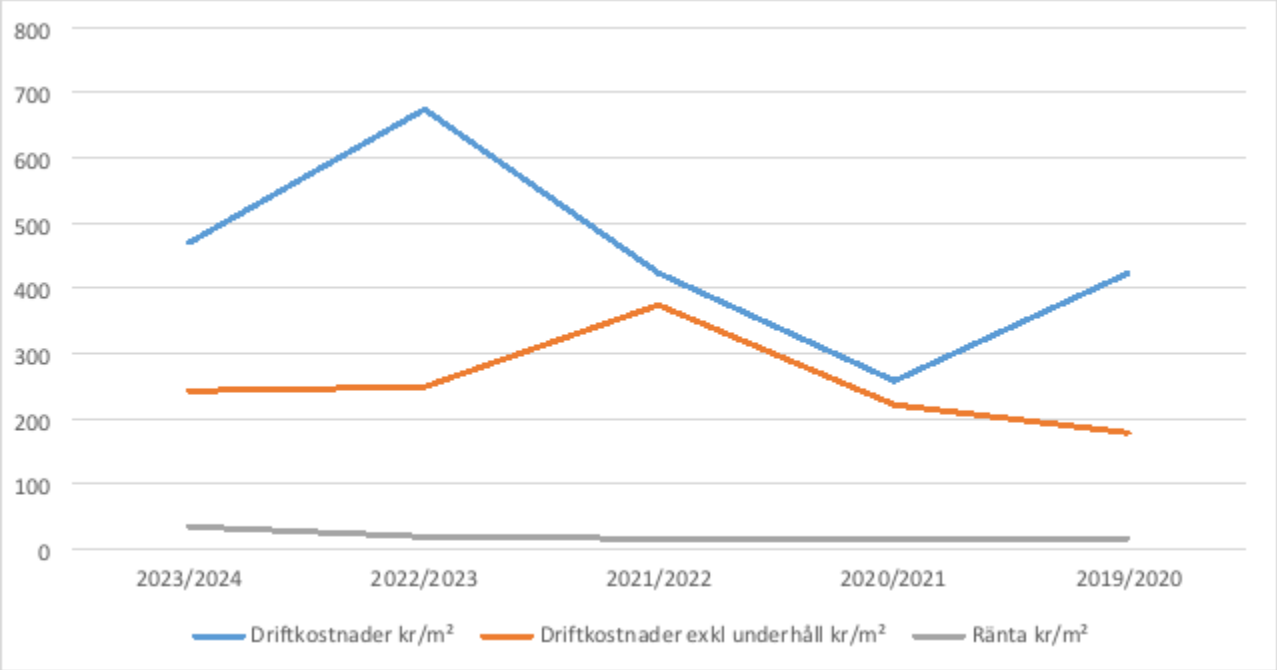
Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 498	3 285	3 119	2 918	2 894
Resultat efter finansiella poster*	−25	−1 194	224	735	−206
Soliditet %*	26	24	36	33	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	94	91	99	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	600	563	535	500	496
Energikostnad kr/kvm*	44	40	38	36	38
Sparande kr/kvm*	260	257	129	204	259
Skuldsättning kr/kvm*	1 249	1 276	1 135	1 175	1 214
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 249	1 276	1 135	1 175	1 214
Räntekänslighet %*	2,1	2,3	2,1	2,3	2,4

* 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.

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

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.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan i första hand härledas till de underhållskostnader som föreningen haft under året i och med färdigställandet av reliningprojektet.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande utbyten av byggnadsdelar och planerat underhåll jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt föreningens underhållsplan. För räkenskapsåret ligger föreningens sparande på 260 kr/kvm, vilket är högre än det rekommenderade sparandet på 255 kr/kvm enligt föreningens 30-åriga underhållsplan. Detta indikerar att föreningen uppfyller sitt sparande enligt deras upprättade underhållsplan vilket positivt kommer att påverka föreningens förmåga att kunna klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	769 140	3 474 402	−313 245	−1 194 309
Disposition enl. årsstämmobeslut			−1 194 309	1 194 309
Reservering underhållsfond		1 485 000	−1 485 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−1 330 339	1 330 339	
Årets resultat				−24 934
Vid årets slut	**769 140**	**3 629 063**	**−1 662 215**	**−24 934**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−1 507 554
Årets resultat	−24 934
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 485 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 330 339
Summa	**−1 687 148**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 1 687 148**

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

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 497 515	3 285 083
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 803	216 213
Summa rörelseintäkter		**3 508 318**	**3 501 296**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−2 731 697	−3 922 685
Övriga externa kostnader	Not 5	−358 708	−385 991
Personalkostnader	Not 6	−121 525	−119 529
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−208 527	−208 527
Summa rörelsekostnader		**−3 420 457**	**−4 636 732**
Rörelseresultat		**87 862**	**−1 135 436**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	71 723	51 055
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−184 518	−111 728
Summa finansiella poster		**−112 795**	**−58 873**
Resultat efter finansiella poster		**−24 934**	**−1 194 309**
Årets resultat		**−24 934**	**−1 194 309**

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 748 699	6 957 226
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 748 699**	**6 957 226**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**90 000**	**90 000**
Summa anläggningstillgångar		**6 838 699**	**7 047 226**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	9 801	9 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	210 752	189 283
Summa kortfristiga fordringar		**220 553**	**198 829**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 198 587	4 223 376
Summa kassa och bank		**3 198 587**	**4 223 376**
Summa omsättningstillgångar		**3 419 140**	**4 422 205**
Summa tillgångar		**10 257 839**	**11 469 431**

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		769 140	769 140
Fond för yttre underhåll		3 629 063	3 474 402
Summa bundet eget kapital		**4 398 203**	**4 243 542**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 662 215	−313 245
Årets resultat		−24 934	−1 194 309
Summa fritt eget kapital		**−1 687 148**	**−1 507 554**
Summa eget kapital		**2 711 055**	**2 735 988**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 236 187	5 236 187
Summa långfristiga skulder		**5 236 187**	**5 236 187**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 034 104	2 190 104
Leverantörsskulder		148 485	47 371
Skatteskulder		10 562	8 102
Övriga skulder	Not 18	11 656	−2 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	105 791	1 254 067
Summa kortfristiga skulder		**2 310 598**	**3 497 255**
Summa eget kapital och skulder		**10 257 839**	**11 469 431**

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	87 862	−1 135 436
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	208 527	208 527
	296 389	**−926 909**
Erhållen ränta	71 723	27 966
Erlagd ränta	−184 518	−107 653
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	−21 724	−4 688
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	−1 030 658	828 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−868 789**	**−182 667**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-156 000	−229 000
Upptagna lån	0	1 047 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−156 000**	**818 250**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−1 024 789	635 583
Likvida medel vid årets början	4 223 376	3 587 793
Likvida medel vid årets slut	3 198 587	4 223 376

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

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	75
Tillkommande utgifter, fönster	Linjär	40
Tillkommande utgifter, sophus	Linjär	20
Tillkommande utgifter, utebelysning	Linjär	10
Bredbandsinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 384 288	3 161 520
Hyror, p-platser	9 600	9 600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−2 267	−2 400
Vattenavgifter	105 894	116 363
Summa nettoomsättning	**3 497 515**	**3 285 083**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga ersättningar	10 145	1 932
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−2	−3
Övriga rörelseintäkter	660	360
Försäkringsersättningar	0	213 924
Summa övriga rörelseintäkter	**10 803**	**216 213**

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	−1 330 339	−2 483 555
Reparationer	−189 249	−404 394
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−110 860	−107 862
Försäkringspremier	−91 459	−79 024
Kabel- och digital-TV	−191 547	−175 621
Återbäring från Riksbyggen	400	3 600
Obligatoriska besiktningar	−12 237	−3 171
Snö- och halkbekämpning	−276 774	−306 340
Förbrukningsinventarier	−94 011	−1 973
Vatten	−235 208	−215 372
Fastighetsel	−20 226	−16 883
Sophantering och återvinning	−165 221	−113 382
Förvaltningsarvode drift	−14 966	−18 708
Summa driftskostnader	**−2 731 697**	**−3 922 685**

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	−292 956	−276 921
IT-kostnader	−2 655	−2 630
Arvode, yrkesrevisorer	−21 875	−20 625
Övriga förvaltningskostnader	−13 764	−13 311
Kreditupplysningar	−660	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−10 143	−1 932
Representation	−13 612	−3 029
Medlems- och föreningsavgifter	0	−4 800
Konsultarvoden	0	−60 064
Bankkostnader	−3 043	−1 878
Övriga externa kostnader	0	−800
Summa övriga externa kostnader	**−358 708**	**−385 991**

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	−41 500	−45 000
Sammanträdesarvoden	−39 750	−38 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−11 100	−9 500
Övriga kostnadsersättningar	−2 000	0
Sociala kostnader	−27 175	−27 029
Summa personalkostnader	**−121 525**	**−119 529**

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	−135 716	−135 716
Avskrivningar tillkommande utgifter	−72 811	−72 811
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−208 527**	**−208 527**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**1 800**

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 818
Ränteintäkter från likviditetsplacering	71 379	46 095
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	88	0
Övriga ränteintäkter	255	142
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**71 723**	**51 055**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−184 443	−111 728
Övriga räntekostnader	−75	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−184 518**	**−111 728**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 957 245	8 957 245
Mark	3 497 729	3 497 729
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	3 323 945	3 323 945
	15 778 919	**15 778 919**
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**15 778 919**	**15 778 919**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−6 747 704	−6 611 988
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	−2 073 989	−2 001 178
	−8 821 693	**−8 613 166**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−135 716	−135 716
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−72 811	−72 811
	−208 527	**−208 527**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−9 030 220**	**−8 821 693**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**6 748 699**	**6 957 226**

Varav

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

Byggnader	2 073 825	2 209 541
Mark	3 497 729	3 497 729
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	1 177 145	1 249 956

Taxeringsvärden

Bostäder	90 000 000	90 000 000
Lokaler	1 306 000	1 306 000
Totalt taxeringsvärde	**91 306 000**	**91 306 000**
varav byggnader	*60 838 000*	*60 838 000*
varav mark	*30 468 000*	*30 468 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	33 564	33 564
Installationer	697 213	697 213
	730 777	**730 777**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**730 777**	**730 777**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−33 564	−33 564
Installationer	−697 213	−697 213
	−730 777	**−730 777**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−33 564	−33 564
Installationer	−697 213	−697 213
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−730 777**	**−730 777**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**0**
Varav		
Installationer	0	0

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	90 000	90 000
Summa andra långfristiga fordringar	**90 000**	**90 000**

180 andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen.

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	9 801	9 546
Summa övriga fordringar	**9 801**	**9 546**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna hyresintäkter	0	70
Upplupna ränteintäkter	36 374	29 430
Förutbetalda försäkringspremier	49 682	41 777
Förutbetalt förvaltningsarvode	74 633	71 845
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 063	46 161
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**210 752**	**189 283**

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	2 310 967	2 748 086
Transaktionskonto	887 620	1 475 290
Summa kassa och bank	**3 198 587**	**4 223 376**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	7 270 291	7 426 291
Lån som ska omsättas under nästkommande räkenskapsår	−2 034 104	−2 190 104
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	**5 236 187**	**5 236 187**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,672%	2024-06-24	1 196 104,00	−1 040 104,00	156 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,49%	2024-09-24	0,00	1 040 104,00	0,00	1 040 104,00
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-10-02	994 000,00	0,00	0,00	994 000,00
STADSHYPOTEK	2,97%	2025-07-30	2 482 000,00	0,00	0,00	2 482 000,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2026-09-30	2 754 187,00	0,00	0,00	2 754 187,00
Summa			**7 426 291,00**	**0,00**	**156 000,00**	**7 270 291,00**

*Senast kända räntesatser

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 994 000 kr och 1 040 104 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 18 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga skulder	1 954	0
Skuld för moms	−257	−2 388
Avtalsplacerade inbetalningar	9 959	0
Summa övriga skulder	**11 656**	**−2 388**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	23 463	12 114
Upplupna driftskostnader	0	27 088
Upplupna elkostnader	703	647
Upplupna vattenavgifter	24 059	0
Upplupna kostnader för renhållning	30 615	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	924 929
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 693
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	26 951	278 597
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**105 791**	**1 254 067**

Not 20 Ställda säkerheter	**2024-06-30**	**2023-06-30**
Fastighetsinteckningar	8 623 900	8 623 900

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

Styrelsens underskrifter

_____
Ort och datum

_____	_____
Andréas Enesund	Constanza Gamboa Arias
_____	_____
Anders Berg	Daniel Lundberg
_____	_____
Jan Ericson	Frida Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

_____	_____
Benjamin Henriksson Auktoriserad revisor	Johan Karlsson Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

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.

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

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

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

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.

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

RBF Umeåhus nr 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen BRF Umeåhus nr 7 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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Transaktion 09222115557529003928 Signerat AE, AB, CGA, DL, JE, FE2, JK, BH

Verifikat

Transaktion 09222115557529003928

Dokument

Årsredovisning 2023-2024 utkast 212307 Huvuddokument 26 sidor *Startades 2024-10-09 13:50:54 CEST (+0200) av Frida Eklund (FE1)* *Färdigställt 2024-10-21 09:55:48 CEST (+0200)*	Revisionsberättelse 2023-2024 Umeåhus nr 7 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet *Bifogad av Frida Eklund (FE1)*

Initierare

Frida Eklund (FE1)
Riksbyggen
frida.eklund@riksbyggen.se

Signerare

Andréas Enesund (AE) a.enesund@gmail.com +46733998285 *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDRÉAS ENESUND"* *Signerade 2024-10-09 19:26:10 CEST (+0200)*	Anders Berg (AB) anders.berg@umu.se +46736205060 *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Anders Rune Berg"* *Signerade 2024-10-09 17:50:21 CEST (+0200)*
Constanza Gamboa Arias (CGA) *Personnummer 197403026961* *constanza_gamar@yahoo.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CONSTANZA GAMBOA ARIAS"* *Signerade 2024-10-10 12:25:43 CEST (+0200)*	Daniel Lundberg (DL) lundberg707@msn.com +46703328281 *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL LUNDBERG"* *Signerade 2024-10-09 15:11:48 CEST (+0200)*

Verifikat

Transaktion 09222115557529003928

Jan Ericson (JE)
jan.ericson@bravida.se
+46706400162

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN ERICSON"
Signerade 2024-10-17 16:36:12 CEST (+0200)

Frida Eklund (FE2)
Frida.Eklund@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FRIDA EKLUND"
Signerade 2024-10-09 13:55:47 CEST (+0200)

Johan Karlsson (JK)
Personnummer 197905238676
johan.karlsson@umea.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Johan Karlsson"
Signerade 2024-10-20 20:00:34 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2024-10-21 09:55:48 CEST (+0200)

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 7, org. nr 794000-1790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 7 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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.

Transaktion 09222115557529003928 Bilaga 1

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 Bostadsrättsförening Umeåhus nr 7 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Johan Karlsson
Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557529003928 Bilaga 1