

# Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen Brf Umeåhus nr 7  
Org nr: 794000-1790



# DAGORDNING

## VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 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 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

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Umeåhus  
nr 7 får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2021-07-01 till 2022-06-30

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 lägre än föregående år, främst p.g.a. höga kostnader för vattenskador. En större kostnad avseende utifrån kommande vatten täcks inte av försäkringen, vilket minskat årets resultat. Jämfört med föregående år har intäkter från årsavgifter ökat som ett resultat av den beslutade avgiftshöjningen inför räkenskapsåret. Kostnader för snö- och halkbekämpning har minskat. Kostnader för tv/bredband har ökat, medan övriga driftkostnader ligger någorlunda i linje med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning. Den främsta anledningen till detta är ökade underhållskostnader på grund av planerad relining av avloppssystem.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 102% till 117%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 397% till 534%.

I resultatet ingår avskrivningar med 234 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 458 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 skadedjursförsäkring 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

Total tomtarea 22 175 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 5 820 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 820 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 91 306 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 373 000 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 ca 8640 kr i utdelning och 3800 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 1 305 tkr och planerat underhåll för 294 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 visar på ett underhållsbehov på 54 919 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 831 tkr. För de närmsta 10 åren visar underhållsplanen ett underhållsbehov på ca 38 065 tkr, vilket ger en årlig kostnad på 3 807 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret har skett med 1 699 tkr vilket är i linje med den rekommenderade avsättningen på 30 års sikt.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Altanbyte	2012
Fönsterbyte	2016
Byte takbeläggning	2018
Byte ytterdörrar och låssystem	2019
Markytor	2019

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	65 185
Installationer	222 387
Huskropp utvändigt	6 338

Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining avloppssystem	2022	
Fasadreovering	2023	

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

## Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Hallefors	Ordförande	2022
Constanza Gamboa Arias	Sekreterare	2022
Apostolos Theos	Vice ordförande	2022
Anders Berg	Ledamot	2023
Yvonne Lindblom	Ledamot	2023
Fredrik Persson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Ericson	Suppleant	2023
Kenneth Högländer	Suppleant	2023
Per Nordlinder	Suppleant	2023
Tomas Ward	Suppleant	2022
Sandra Eriksson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Umeå	Auktoriserad revisor	2022
Johan Karlsson	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Boel Elmroth	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Bäckström	2022
Inger Larsson	2022

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnader för vattenskador har belastat årets resultat negativt.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

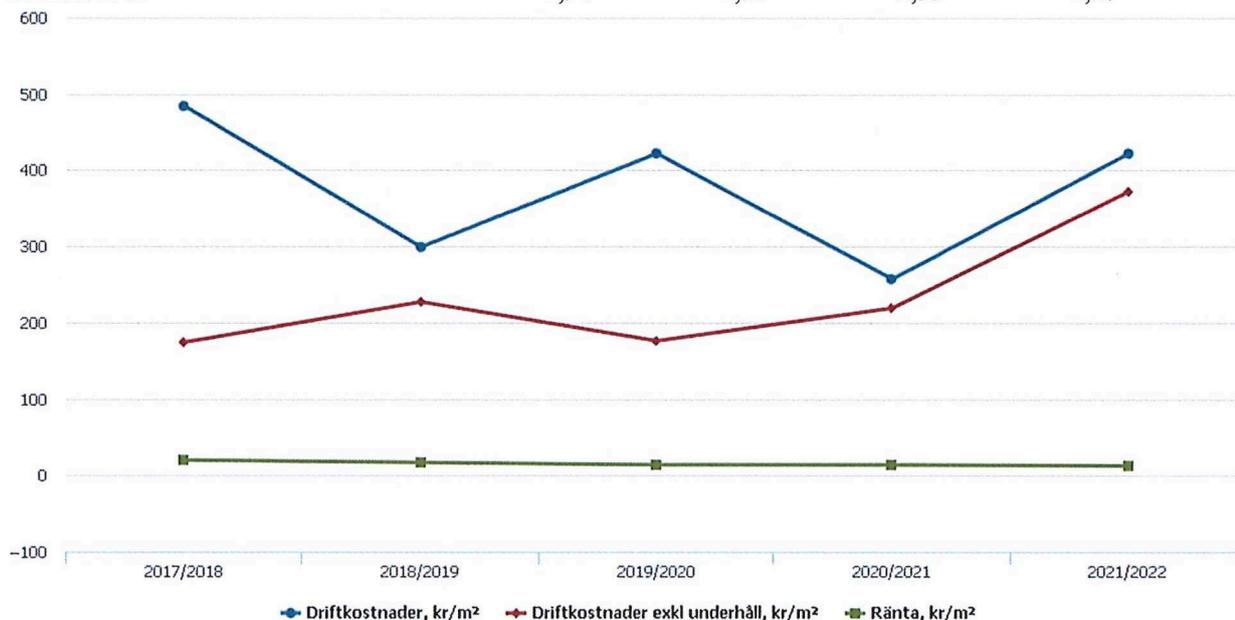
Föreningen ändrade årsavgiften 2021-07-01 då den höjdes med 6%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6% från och med 2022-07-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 512 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	3 119	2 918	2 894	2 797	2 631
Resultat efter finansiella poster	224	735	-206	543	-1 077
Soliditet %	36	33	29	29	23
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	534	397	452	440	208
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	117	102	-	-	-
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	422	257	422	299	484
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	372	219	176	227	174
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	13	14	14	17	20
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 135	1 175	1 214	1 253	1 290
Skuldkvot %	1,94	2,33	2,33	2,27	2,79



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. *2018*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	769 140	3 041 867	-839 709	734 736
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			734 736	-734 736
Reservering underhållsfond		1 699 000	-1 699 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-293 910	293 910	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				224 263
<b>Vid årets slut</b>	<b>769 140</b>	<b>4 446 957</b>	<b>-1 510 063</b>	<b>224 263</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-104 972
Årets resultat	224 263
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 699 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	293 910
<b>Summa</b>	<b>-1 285 800</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 1 285 800**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 119 328	2 917 920
Övriga rörelseintäkter	Not 3	294 326	18 719
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 413 653</b>	<b>2 936 639</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 458 547	-1 496 062
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 740	-321 711
Personalkostnader	Not 6	-107 107	-87 149
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-233 527	-233 527
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 128 921</b>	<b>-2 138 450</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>284 732</b>	<b>798 190</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 640	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 701	7 239
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-77 811	-79 333
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-60 470</b>	<b>-63 454</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>224 263</b>	<b>734 736</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>224 263</b>	<b>734 736</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	7 165 753	7 399 280
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 165 753</b>	<b>7 399 280</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	90 000	90 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 255 753</b>	<b>7 489 280</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 14	7 815	5 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	161 437	151 047
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>169 252</b>	<b>156 333</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	3 587 793	3 618 056
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 587 793</b>	<b>3 618 056</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 757 045</b>	<b>3 774 389</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 012 798</b>	<b>11 263 668</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	769 140	769 140	
Fond för yttre underhåll	4 446 957	3 041 867	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 216 097</b>	<b>3 811 007</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 510 062	-839 709	
Årets resultat	224 263	734 736	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 285 800</b>	<b>-104 972</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 930 297</b>	<b>3 706 035</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 867 041	3 843 854
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 867 041</b>	<b>3 843 854</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 741 000	2 993 187
Leverantörsskulder		137 019	332 829
Övriga skulder	Not 18	0	-2 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	337 440	389 869
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 215 459</b>	<b>3 713 780</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>11 012 798</b>	<b>11 263 668</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	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. 

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 982 240	2 813 760
Hyror, p-platser	9 600	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 000	-150
Vattenavgifter	129 488	97 110
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 119 328</b>	<b>2 917 920</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ersättningar (panter och överlåtelse)	12 621	12 550
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Övriga rörelseintäkter	420	6 170
Försäkringsersättningar	281 287	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>294 326</b>	<b>18 719</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-293 910	-221 547
Reparationer	-1 304 668	-437 469
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-104 200	-101 270
Försäkringspremier	-74 424	-67 396
Kabel- och digital-TV	-163 696	-125 100
Återbäring från Riksbyggen	3 800	3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 024	-1 888
Serviceavtal	0	-3 330
Snö- och halkbekämpning	-165 007	-205 317
Ersättningar till hyresgäster	-15 300	-7 000
Förbrukningsinventarier	-1 640	-7 716
Vatten	-202 990	-194 071
Fastighetsel	-17 109	-16 129
Sophantering och återvinning	-112 352	-107 165
Förvaltningsarvode drift	-3 027	-4 365
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 458 547</b>	<b>-1 496 062</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Fritidsmedel	-1 103	0
Förvaltningsarvode administration	-265 056	-261 591
IT-kostnader	-2 630	-1 233
Arvode, yrkesrevisorer	-18 125	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-18 829	-17 130
Kreditupplysningar	-54	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 669	-13 502
Representation	-1 817	-2 528
Kontorsmateriel	-3 416	-1 345
Medlems- och föreningsavgifter	-4 800	-2 400
Bankkostnader	-2 241	-2 457
Övriga externa kostnader	0	-1 400
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-329 740</b>	<b>-321 711</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-40 000	-30 800
Sammanträdesarvoden	-32 000	-27 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 500	-9 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 000
Sociala kostnader	-25 607	-17 849
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-107 107</b>	<b>-87 149</b>

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-135 716	-135 716
Avskrivningar tillkommande utgifter	-97 811	-97 811
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-233 527</b>	<b>-233 527</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar (utdelning andelar i Riksbyggen)	8 640	8 640
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 640</b>	<b>8 640</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	8 657	7 199
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	44	40
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 701</b>	<b>7 239</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-77 811	-79 333
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-77 811</b>	<b>-79 333</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	8 957 245	8 957 245
Mark	3 497 729	3 497 729
Tillkommande utgifter	3 323 945	3 323 945
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>15 778 919</b>	<b>15 778 919</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-6 476 272	-6 340 556
Tillkommande utgifter	-1 903 367	-1 805 556
	<b>-8 379 639</b>	<b>-8 146 112</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-135 716	-135 716
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-97 811	-97 811
	<b>-233 527</b>	<b>-233 527</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-8 613 166**      **-8 379 639****Restvärde enligt plan vid årets slut****7 165 753**      **7 399 280****Varav**

Byggnader	2 345 257	2 480 973
Mark	3 497 729	3 497 729
Tillkommande utgifter	1 322 767	1 420 578

**Taxeringsvärden**

Bostäder	90 000 000	80 000 000
Lokaler	1 306 000	1 373 000

**Totalt taxeringsvärde****91 306 000**      **81 373 000**

varav byggnader

60 838 000      50 812 000

varav mark

30 468 000      30 561 000

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	33 564	33 564
Installationer	697 213	697 213
	<b>730 777</b>	<b>730 777</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>730 777</b>	<b>730 777</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-33 564	-33 564
Installationer	-697 213	-697 213
	<b>-730 777</b>	<b>-730 777</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	-0
	<b>0</b>	<b>-0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-33 564	-33 564
Installationer	-697 213	-697 213
	<b>-730 777</b>	<b>-730 777</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-730 777</b>	<b>-730 777</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	0	0

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	2022-06-30	2021-06-30
Andra långfristiga fordringar	90 000	90 000
	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>
<i>180 andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen.</i>		

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	5 502	5 286
Momsfordringar	2 313	0
	<b>7 815</b>	<b>5 286</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna hyresintäkter	9 618	0
Upplupna ränteintäkter	4 541	4 049
Förutbetalda försäkringspremier	37 247	37 177
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 356	64 172
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 674	40 549
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 100
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>161 437</b>	<b>151 047</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	2 729 867	2 727 451
Transaktionskonto	857 926	890 604
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 587 793</b>	<b>3 618 056</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	6 608 041	6 837 041
Lån som omsätts under nästa räkenskapsår	-2 512 000	-2 804 187
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-229 000	-189 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 867 041</b>	<b>3 843 854</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,70%	2023-07-19	526 854,00	189 000,00	337 854,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2023-12-30	994 000,00	0,00	994 000,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2022-07-30	2 512 000,00	0,00	2 512 000,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2026-09-30	2 804 187,00	40 000,00	2 764 187,00
<b>Summa</b>			<b>6 837 041,00</b>	<b>229 000,00</b>	<b>6 608 041,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera eller omsätta 2 741 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 916 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 951 041 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdagar 2022-07-30 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför (enligt RevU-18) som en kortfristig skuld. Efter omsättning 2022-07-30 har lånet fått ny ränta på 2,97%, bundet till 2025-07-30. 

**Not 18 Övriga skulder**

	2022-06-30	2021-06-30
Skuld för moms	0	-2 105
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>-2 105</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	8 039	8 232
Upplupna driftskostnader	6 918	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	129 112
Upplupna elkostnader	361	457
Upplupna vattenavgifter	20 547	0
Upplupna kostnader för renhållning	25 321	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	276 255	252 068
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>337 440</b>	<b>389 869</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	8 623 900	8 623 900

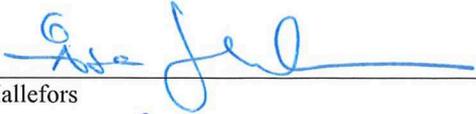
**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång. 

Styrelsens underskrifter

Umeå 2022-10-05

Ort och datum



Åsa Hallefors



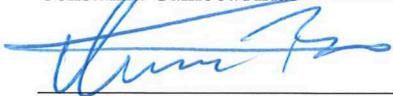
Apostolos Theos



Constanza Gamboa Arias



Yvonne Lindblom



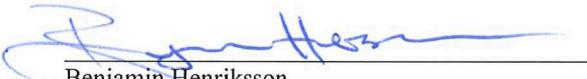
Anders Berg



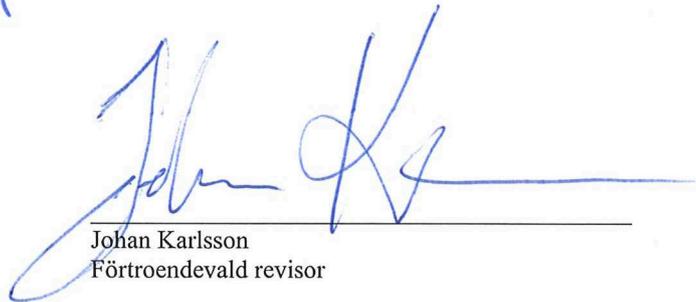
Fredrik Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-01

KPMG AB



Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



Johan Karlsson  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# Riksbyggen Brf 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](http://www.riksbyggen.se)



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Umeåhus nr 7 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Umeåhus nr 7 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

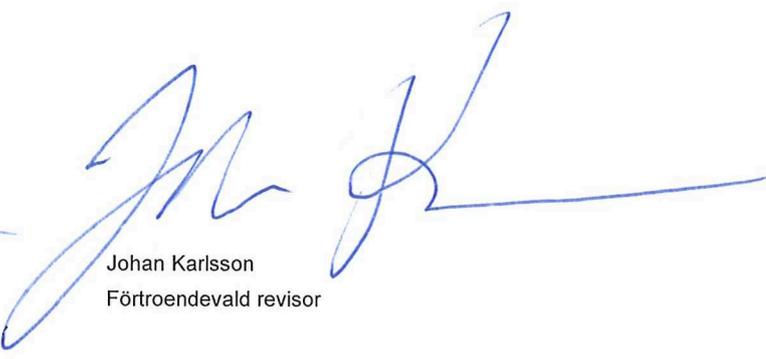
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 1/11 - 2022

KPMG AB

  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

  
Johan Karlsson  
Förtroendevald revisor