

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen BRF Umeåhus nr 7
Org nr: 794000-1790



DAGORDNING

VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

- 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.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Umeåhus nr 7 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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 års resultat. Resultatet förklaras till stor del av betydligt högre underhållskostnader under detta året än under föregående år. Föreningen har vid slutet av räkenskapsåret påbörjat ett underhållsarbete med relining av föreningens spillvattenledningar. Arbetet beräknas vara färdigställt hösten 2023.

Reparationskostnaderna har varit lägre detta året än under föregående, då man förra året drabbades av en större vattenskada. Övriga kostnader har varit något högre detta år än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 117% till 126%. Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 534% till 302%.

I resultatet ingår avskrivningar med 209 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -986 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 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 ca 1800 kr i utdelning och 3600 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 404 tkr och planerat underhåll för 2 484 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 51 320 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 711 tkr. För de närmsta 10 åren visar underhållsplanen ett underhållsbehov på ca 34 478 tkr, vilket ger en årlig kostnad på 3 448 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret har skett med 1 511 tkr, vilket är i enlighet med den rekommenderade fondavsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Altanbyte	2012
Fönsterbyte	2016
Byte takbeläggning	2018
Byte ytterdörrar och låssystem	2019
Markytor	2019
Byte elservicecentral	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer: Pågående relining	2 369 313
Huskropp utvändigt: Grindar och skenor altantak	114 242 <i>px</i>

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	2023
Constanza Gamboa Arias	Sekreterare	2024
Yvonne Lindblom	Ledamot	2023
Anders Berg	Ledamot	2023
Jan Ericson	Ledamot	2024
Frida Eklund	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kenneth Höglander	Suppleant	2023
Per Nordlinder	Suppleant	2023
Tomas Ward	Suppleant	2024
Fredrik Persson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Umeå	Auktoriserad revisor	2023
Johan Karlsson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Boel Elmroth	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Bäckström	2023
Inger Larsson	2023


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 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften 2022-07-01 då den höjdes med 6 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 543 kr/m²/år.

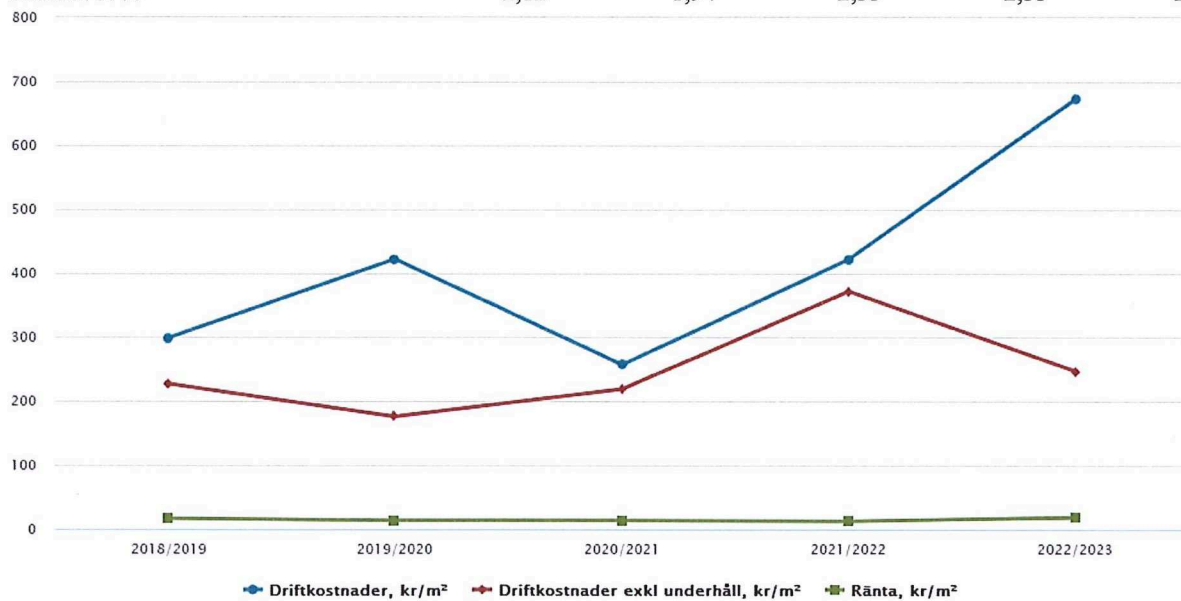
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3 285	3 119	2 918	2 894	2 797
Resultat efter finansiella poster	-1 194	224	735	-206	543
Soliditet %	24	36	33	29	29
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	302	534	397	452	440
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	126	117	102		
Driftkostnader, kr/m ²	674	422	257	422	299
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	247	372	219	176	227
Ränta, kr/m ²	19	13	14	14	17
Lån, kr/m ²	1 276	1 135	1 175	1 214	1 253

Skuldkvot %

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
	2,12	1,94	2,33	2,33	2,27



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. *65*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	769 140	4 446 957	-1 510 062	224 263
Disposition enl. årsstämmobeslut			224 263	-224 263
Reservering underhållsfond		1 511 000	-1 511 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 483 555	2 483 555	
Årets resultat				-1 194 309
Vid årets slut	769 140	3 474 402	-313 244	-1 194 309

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 285 800
Årets resultat	-1 194 309
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 511 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 483 555
Summa	-1 507 554

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 507 554

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 285 083	3 119 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	216 213	294 326
Summa rörelseintäkter		3 501 296	3 413 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 922 685	-2 458 547
Övriga externa kostnader	Not 5	-385 991	-329 740
Personalkostnader	Not 6	-119 529	-107 107
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-208 527	-233 527
Summa rörelsekostnader		-4 636 732	-3 128 921
Rörelseresultat		-1 135 436	284 732
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 800	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	51 055	8 701
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-111 728	-77 811
Summa finansiella poster		-58 873	-60 470
Resultat efter finansiella poster		-1 194 309	224 263
Årets resultat		-1 194 309	224 263

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 957 226	7 165 753
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 957 226	7 165 753
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		7 047 226	7 255 753
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	9 546	7 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	189 283	161 437
Summa kortfristiga fordringar		198 829	169 252
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 223 376	3 587 793
Summa kassa och bank		4 223 376	3 587 793
Summa omsättningstillgångar		4 422 205	3 757 045
Summa tillgångar		11 469 431	11 012 798

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		769 140	769 140
Fond för yttre underhåll		3 474 402	4 446 957
Summa bundet eget kapital		4 243 542	5 216 097
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-313 245	-1 510 062
Årets resultat		-1 194 309	224 263
Summa fritt eget kapital		-1 507 554	-1 285 800
Summa eget kapital		2 735 988	3 930 297
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 236 187	3 867 041
Summa långfristiga skulder		5 236 187	3 867 041
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 190 104	2 741 000
Leverantörsskulder	Not 18	47 371	137 019
Skatteskulder	Not 19	8 102	0
Övriga skulder	Not 20	-2 388	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 254 067	337 440
Summa kortfristiga skulder		3 497 255	3 215 459
Summa eget kapital och skulder		11 469 431	11 012 798

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. *mk*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 161 520	2 982 240
Hyror, p-platser	9 600	9 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 000
Vattenavgifter	116 363	129 488
Summa nettoomsättning	3 285 083	3 119 328

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga ersättningar	1 932	12 621
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
Övriga rörelseintäkter	360	420
Försäkringsersättningar	213 924	281 287
Summa övriga rörelseintäkter	216 213	294 326

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-2 483 555	-293 910
Reparationer	-404 394	-1 304 668
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-107 862	-104 200
Försäkringspremier	-79 024	-74 424
Kabel- och digital-TV	-175 621	-163 696
Återbäring från Riksbyggen	3 600	3 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 024
Obligatoriska besiktningar	-3 171	0
Snö- och halkbekämpning	-306 340	-165 007
Ersättningar till hyresgäster	0	-15 300
Förbrukningsinventarier	-1 973	-1 640
Vatten	-215 372	-202 990
Fastighetsel	-16 883	-17 109
Sophantering och återvinning	-113 382	-112 352
Förvaltningsarvode drift	-18 708	-3 027
Summa driftskostnader	-3 922 685	-2 458 547

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fritidsmedel	0	-1 103
Förvaltningsarvode administration	-276 921	-265 056
IT-kostnader	-2 630	-2 630
Arvode, yrkesrevisor	-20 625	-18 125
Övriga förvaltningskostnader	-13 311	-18 829
Kreditupplysningar	0	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 932	-11 669
Representation	-3 029	-1 817
Kontorsmateriel	0	-3 416
Medlems- och föreningsavgifter	-4 800	-4 800
Konsultarvoden	-60 064	0
Bankkostnader	-1 878	-2 241
Övriga externa kostnader	-800	0
Summa övriga externa kostnader	-385 991	-329 740

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-45 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-38 000	-32 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 500	-9 500
Sociala kostnader	-27 029	-25 607
Summa personalkostnader	-119 529	-107 107

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-135 716	-135 716
Avskrivningar tillkommande utgifter	-72 811	-97 811
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-208 527	-233 527

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntetäckter från långfristiga fordringar (utdelning andelar i Riksbyggen)	1 800	8 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 800	8 640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	4 818	8 657
Ränteintäkter från likviditetsplacering	46 095	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	44
Övriga ränteintäkter	142	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	51 055	8 701

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-111 728	-77 811
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-111 728	-77 811

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-06-30	2022-06-30
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-6 611 988	-6 476 272
Tillkommande utgifter	-2 001 178	-1 903 367
	-8 613 166	-8 379 639

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-135 716	-135 716
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-72 811	-97 811
	-208 527	-233 527

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 821 693	-8 613 166
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	2 209 541	2 345 257
Mark	3 497 729	3 497 729
Tillkommande utgifter	1 249 956	1 322 767

Taxeringsvärden

Bostäder	90 000 000	90 000 000
Lokaler	1 306 000	1 306 000

Totalt taxeringsvärde	91 306 000	91 306 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 838 000</i>	<i>60 838 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 468 000</i>	<i>30 468 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
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

Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-33 564	-33 564
Installationer	-697 213	-697 213
	-730 777	-730 777

Restvärde enligt plan vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Varav

Installationer	0	0
----------------	---	---

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
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

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	0	5 502
Skattekonto	9 546	0
Momsfordringar	0	2 313
Summa övriga fordringar	9 546	7 815

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna hyresintäkter	70	9 618
Upplupna ränteintäkter	29 430	4 541
Förutbetalda försäkringspremier	41 777	37 247
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 845	68 356
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 161	41 674
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	189 283	161 437

Not 16 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	2 748 086	2 729 867
Transaktionskonto	1 475 290	857 926
Summa kassa och bank	4 223 376	3 587 793

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	7 426 291	6 608 041
Lån som omsätts under nästa räkenskapsår	-2 190 104	-2 512 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-229 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 236 187	3 867 041

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,01%	2023-07-19	337 854,00	-148 854,00	189 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2023-12-30	994 000,00	0,00	0,00	994 000,00
STADSHYPOTEK	4,46%	2024-06-24	0,00	1 196 104,00	0,00	1 196 104,00
STADSHYPOTEK	2,97%	2025-07-30	2 512 000,00	0,00	30 000,00	2 482 000,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2026-09-30	2 764 187,00	0,00	10 000,00	2 754 187,00
Summa			6 608 041,00	1 047 250,00	229 000,00	7 426 291,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 994 000 kr och 1 196 104 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. SK

Not 18 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld för moms	-2 388	0
Summa övriga skulder	-2 388	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	12 114	8 039
Upplupna driftskostnader	27 088	6 918
Upplupna elkostnader	647	361
Upplupna vattenavgifter	0	20 547
Upplupna kostnader för renhållning	0	25 321
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	924 929	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 693	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	278 597	276 255
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 254 067	337 440

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	8 623 900	8 623 900

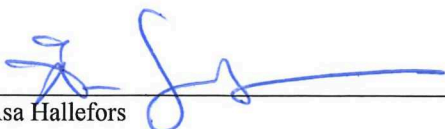
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång. *JK*

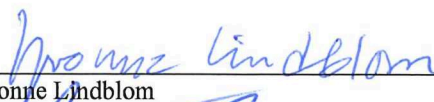
Styrelsens underskrifter

Umeå 2023-10-09

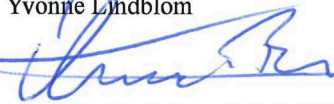
Ort och datum



Åsa Hallefors


Constanza Gamboa Arias


Yvonne Lindblom


Jan Ericson

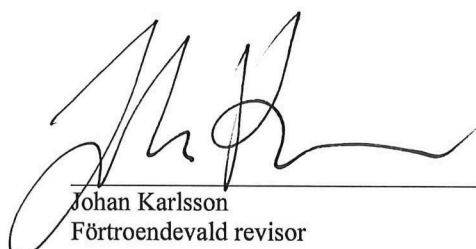

Anders Berg


Frida Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 oktober - 2023

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 innehållas 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 in 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 överlätas 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 stadgar.

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 fastighets- 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

RBF Umeåhus nr 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF 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



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 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 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 2022-07-01—2023-06-30 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 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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 18 oktober -2023

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor


Johan Karlsson
Förtroendevald revisor