

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen BRF Umeåhus nr 6
Org nr: 794000-1782



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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Umeåhus nr 6 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 253 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -857 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hornet 7 i Umeå kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 56 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastighetens adresser är Stenmarksvägen 1 A-B, 3 A-B samt 5 A-B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	20
2 rum och kök	27
3 rum och kök	9

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	39



Total tomtarea	5 310 m ²
Total bostadsarea	2 847 m ²
Total lokalarea	235 m²

Årets taxeringsvärde	48 064 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	48 064 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 133 tkr och planerat underhåll för 1 420 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7,3 mkr för de närmaste 10 åren. Underhållsplanen visar en evig årlig kostnad på 830 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 945 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	1 419 719



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristoffer Arvidsson	Ordförande	2024
Lina Altin	Ledamot	2023
Suzan Værgaard	Ledamot	2023
Max Lundqvist	Ledamot	2024
Desirée Fjellstedt	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Wiechel	Suppleant	2023
Marcus Jensen	Suppleant	2024
Joakim Jansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Lars Zingmark	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Timo Hellström	2023	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Daniel Altin	2023	
Kristina Öhman	2023	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 85 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

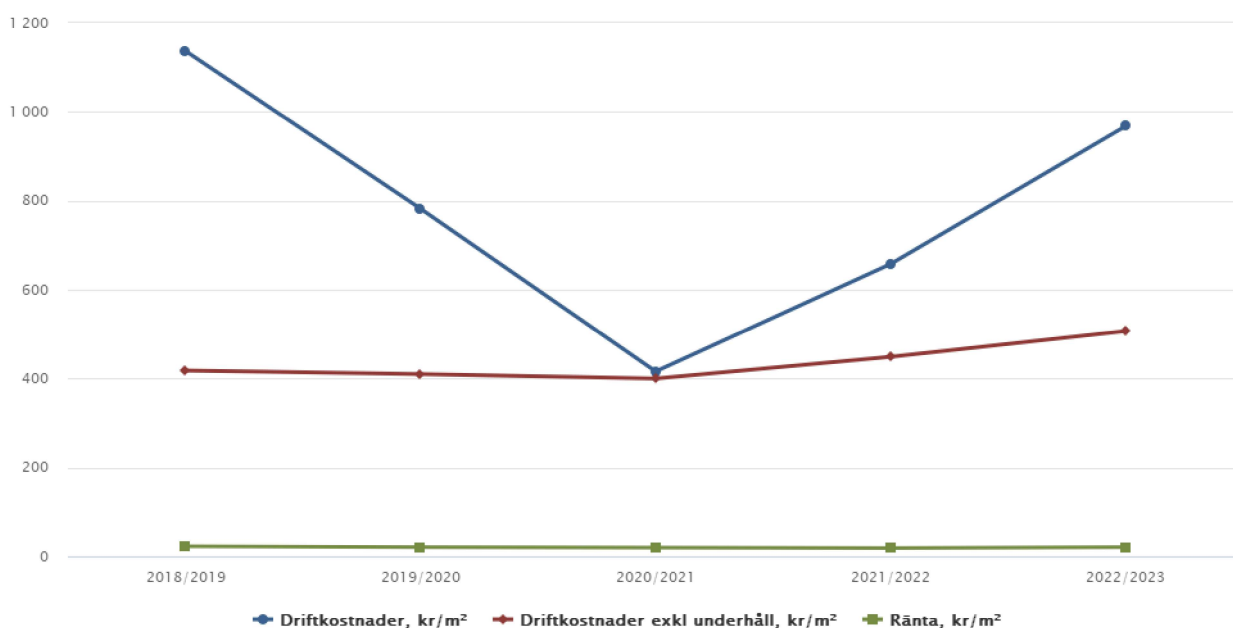
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 843 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 488	2 492	2 472	2 397	2 295
Resultat efter finansiella poster	-1 110	-55	687	-525	-1 830
Soliditet %	39	47	43	38	40
Driftkostnader, kr/m ²	968	658	416	782	1 137
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	507	449	400	410	418
Ränta, kr/m ²	21	19	20	21	23



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	53 778	2 698 637	0	1 567 211	166 749	-54 601
Disposition enl. årsstämmobeslut					-54 601	54 601
Reservering underhållsfond				945 000	-945 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 419 719	1 419 719	
Årets resultat						-1 109 893
Vid årets slut	53 778	2 698 637	0	1 092 492	586 867	-1 109 893

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	112 148
Årets resultat	-1 109 893
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-945 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 419 719
Summa	-523 026

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-523 026**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 487 677	2 491 597
Övriga rörelseintäkter	Not 3	207 473	204 937
Summa rörelseintäkter		2 695 150	2 696 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 982 492	-2 028 276
Övriga externa kostnader	Not 5	-420 878	-347 001
Personalkostnader	Not 6	-88 317	-74 061
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-253 378	-253 378
Summa rörelsekostnader		-3 745 065	-2 702 716
Rörelseresultat		-1 049 915	-6 182
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 620	7 776
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 897	2 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-65 495	-58 796
Summa finansiella poster		-59 978	-48 419
Resultat efter finansiella poster		-1 109 893	-54 601
Årets resultat		-1 109 893	-54 601



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 753 822	8 007 200
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	182 644	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 936 466	8 007 200
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	81 000	81 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		81 000	81 000
Summa anläggningstillgångar		8 017 466	8 088 200
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	54	1 846
Övriga fordringar	Not 16	18 022	13 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	130 522	134 109
Summa kortfristiga fordringar		148 598	149 404
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	413 784	1 172 812
Summa kassa och bank		413 784	1 172 812
Summa omsättningstillgångar		562 382	1 322 216
Summa tillgångar		8 579 848	9 410 416



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 752 415	2 752 415
Fond för yttre underhåll		1 092 492	1 567 211
Summa bundet eget kapital		3 844 907	4 319 626
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		586 867	166 749
Årets resultat		-1 109 893	-54 601
Summa fritt eget kapital		-523 026	112 148
Summa eget kapital		3 321 881	4 431 774
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 414 050	4 376 849
Summa långfristiga skulder		1 414 050	4 376 849
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	3 457 799	115 292
Leverantörsskulder		100 523	134 682
Skatteskulder	Not 20	8 301	0
Övriga skulder	Not 21	16 559	17 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	260 735	334 742
Summa kortfristiga skulder		3 843 917	601 793
Summa eget kapital och skulder		8 579 848	9 410 416



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	90
Standardförbättringar	Linjär	10-40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	2 399 184	2 399 184
Hyror, bostäder	0	960
Hyror, lokaler	18 795	18 891
Hyror, p-platser	81 700	78 440
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 882	-4 299
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 729	-713
Elavgifter	-7 391	-866
Summa nettoomsättning	2 487 677	2 491 597

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	99 000	99 000
Övriga lokalintäkter	4 439	100
Balkonginglasning	51 840	51 840
Övriga ersättningar	21 743	10 042
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	0
Övriga rörelseintäkter	30 446	43 955
Summa övriga rörelseintäkter	207 473	204 937

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-1 419 719	-644 298
Reparationer	-133 304	-181 964
Självrisk	-26 250	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 122	-85 557
Försäkringspremier	-50 742	-47 781
Kabel- och digital-TV	-114 192	-101 538
Återbäring från Riksbyggen	4 100	3 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 028	0
Obligatoriska besiktningar	-7 047	-7 838
Snö- och halkbekämpning	-74 851	-56 864
Förbrukningsinventarier	-131 100	-50 690
Vatten	-169 050	-164 472
Fastighetsel	-160 256	-164 867
Uppvärmning	-461 036	-435 968
Sophantering och återvinning	-95 260	-74 641
Förvaltningsarvode drift	-51 635	-15 297
Summa driftskostnader	-2 982 492	-2 028 276

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-365 921	-301 152
IT-kostnader	-1 677	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-17 188
Övriga förvaltningskostnader	-8 346	-2 763
Kreditupplysningar	0	-210
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 502	-15 596
Medlems- och föreningsavgifter	-4 480	-4 480
Bankkostnader	-3 327	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-4 063
Summa övriga externa kostnader	-420 878	-347 001

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-34 333	-36 000
Sammanträdesarvoden	-21 000	-16 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 000	-5 000
Sociala kostnader	-19 984	-17 061
Summa personalkostnader	-88 317	-74 061

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-186 017	-186 017
Avskrivningar tillkommande utgifter	-67 361	-67 361
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-253 378	-253 378

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 620	7 776
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 620	7 776

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	3 693	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	2 590
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	12	11
Övriga ränteintäkter	192	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 897	2 601

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-65 495	-58 629
Övriga räntekostnader	0	-167
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-65 495	-58 796

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 928 805	8 928 805
Mark	3 700 000	3 700 000
Tillkommande utgifter	2 519 889	2 519 889
Anslutningsavgifter	57 825	57 825
	15 206 519	15 206 519
Årets anskaffningar		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 206 519	15 206 519
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 513 413	-6 327 396
Anslutningsavgifter	-57 825	-57 825
Tillkommande utgifter	-628 082	-560 720
	-7 199 320	-6 945 941
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-186 017	-186 017
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-67 361	-67 361
	-253 378	-253 378
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 452 698	-7 199 319
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 753 822	8 007 200
Varav		
Byggnader	2 229 376	2 415 392
Mark	3 700 000	3 700 000
Tillkommande utgifter	1 824 446	1 891 808
Taxeringsvärden		
Bostäder	48 000 000	48 000 000
Lokaler	64 000	64 000
Totalt taxeringsvärde	48 064 000	48 064 000
<i>varav byggnader</i>	<i>30 064 000</i>	<i>30 064 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>18 000 000</i>	<i>18 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	41 590	41 590
Installationer	167 823	167 823
	209 413	209 413
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	209 413	209 413
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-41 590	-41 590
Installationer	-167 823	-167 823
	-209 413	-209 413
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	182 644	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	182 644	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-06-30	2022-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	81 000	81 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	81 000	81 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 846
Kundfordringar	54	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	54	1 846

Not 16 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	0	13 449
Skattekonto	18 022	0
Summa övriga fordringar	18 022	13 449

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	108	1 352
Förutbetalda försäkringspremier	26 834	23 908
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 207	77 185
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 374	31 665
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 522	134 109

Not 18 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	0	100
Bankmedel	3 634	821 011
Transaktionskonto	410 150	351 701
Summa kassa och bank	413 784	1 172 812

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	4 871 849	4 492 141
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-115 292	-115 292
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 342 507	0
Långfristig skuld vid årets slut	1 414 050	4 376 849

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,88%	2023-10-30	1 347 507,00	0,00	0,00	1 347 507,00
STADSHYPOTEK	2,02%	2024-03-30	1 500 000,00	0,00	0,00	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	4,30%	2024-03-08	0,00	500 000,00	5 000,00	495 000,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2025-06-01	1 644 634,00	0,00	115 292,00	1 529 342,00
Summa			4 492 141,00	500 000,00	120 292,00	4 871 849,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 347 507 kr; 1 500 000 kr och 495 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 20 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	8 301	0
Summa skatteskulder	8 301	0

Not 21 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	13 791	13 791
Skuld för moms	2 767	3 285
Summa övriga skulder	16 559	17 076

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	9 169	9 551
Upplupna driftskostnader	1 841	15 530
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 098	21 283
Upplupna elkostnader	12 125	11 030
Upplupna vattenavgifter	0	42 913
Upplupna värmekostnader	16 629	14 467
Upplupna kostnader för renhållning	0	11 255
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 480	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	202 393	208 713
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	260 735	334 742

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	9 790 000	9 790 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kristoffer Arvidsson

Lina Altin

Suzan Værgaard

Max Lundqvist

Desirée Fjellstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Lars Zingmark
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

RBF Umeåhus nr 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Umeåhus nr 6 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557503369997

Dokument

Årsredovisning 2022-2023 Brf Umeåhus nr 6 Huvuddokument 24 sidor <i>Startades 2023-10-25 10:21:59 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC)</i> <i>Färdigställt 2023-11-13 16:52:27 CET (+0100)</i>	Revisionsberättelse med förlust kassaflöde och förtroendevald revisor Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Ann Ciciolla (AC)</i>
--	---

Initierare

Ann Ciciolla (AC) Riksbyggen <i>ann.ciciolla@riksbyggen.se</i>

Signerare

Kristoffer Arvidsson (KA) <i>karvidsson91@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTOFFER ARVIDSSON"</i> <i>Signerade 2023-11-09 21:39:28 CET (+0100)</i>	Lina Altin (LA) <i>nalle.puh53@hotmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINA ALTIN"</i> <i>Signerade 2023-10-25 12:56:54 CEST (+0200)</i>
Max Lundqvist (ML) <i>max.lundqvist@live.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max William Lundqvist"</i> <i>Signerade 2023-11-06 13:42:01 CET (+0100)</i>	Suzan Værgaard (SV) <i>suzanlilja@gmail.com</i>  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Suzan Lilja Værgaard"</i> <i>Signerade 2023-10-26 22:29:29 CEST (+0200)</i>



Verifikat

Transaktion 09222115557503369997

Desirée Fjellstedt (DF)

Desiree.x.Fjellstedt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DESIRÉE FJELLSTEDT"

Signerade 2023-10-25 13:50:23 CEST (+0200)

Lars Zingmark (LZ)

Lars.zingmark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS ZINGMARK"

Signerade 2023-11-12 10:30:26 CET (+0100)

Benjamin Henriksson (BH)

benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENJAMIN HENRIKSSON"

Signerade 2023-11-13 16:52:27 CET (+0100)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Umeåhus nr 6, org. nr 794000-1782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Umeåhus nr 6 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 6 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Lars Zingmark
Förtroendevald revisor