

Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Umeåhus 9

794000-1774



Välkommen till årsredovisningen för Brf Umeåhus 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-10-22. Föreningens gällande stadgar registrerades 2024-02-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun
Målet 2	Umeå Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954

Föreningen har 132 bostadsrätter om totalt 7 155 kvm och 16 lokaler om 1 065 kvm. I enlighet med föregående år.

Styrelsens sammansättning

Erik Lennart Sälg	Ordförande
Anna Allard	Styrelseledamot
Britt Marika Lundqvist	Styrelseledamot
Kristofer Löfström	Styrelseledamot
Sara Södermark Rindeskog	Styrelseledamot
Erica Kristina Stensson Hofverberg	Suppleant
Rasmus Jakobsson	Suppleant

Valberedning

Asta Thuleson
Charlotte Eklöf

Firmateckning

Firman tecknas av två ordinarie styrelseledamöter

Revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor
Klas Markström	Revisorssuppleant
Torbjörn Carlsson	Intern revisor/ föreningsvald

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-04.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-18. Andra stämman för att anta nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Aktuella underhållsplanen uppdaterades 2024.

Övrig verksamhetsinformation

Förutom drift, underhåll och utveckling av föreningens fastighet, hyr föreningen även ut lokaler till tre kommersiella verksamheter (en pizzeria, en körskola och ett bokförlag).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övriga uppgifter

Dräneringsdelen, av dränerings- och markprojektet, är klar. Dock återstår en del markarbeten, vilket lett till att hela entreprenaden per 2024-11-20 ännu inte klarat slutbesiktning. Pga snö och tjäle kommer de återstående delarna att slutföras först våren 2025., Räkenskapsåret underhåll finansieras genom att motsvarande underhållskostnader uttas från fonden för ytter underhåll,

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 212 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 210 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	6 337	6 320	6 069	5 901
Resultat efter fin. poster	- 5 325	1 519	1 271	51
Soliditet (%)	-	-	-	-
Yttre fond	7 407	4 507	-	-
Taxeringsvärde	119 096	119 096	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	791	791	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,3	89,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 699	1 749	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 449	1 492	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	188	227	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	73	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	145	124	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	42	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	265	239	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,38	2,04	-	-
Räntekänslighet (%)	2,15	2,21	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Det negativa resultatet för räkenskapsåret år beror på nedlagda kostnader för underhållet. Föreningens rörelseflöde ger ett positivt sparande i föreningen,

Föreningens kapital utgår vid årets slut till negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att föreningens byggnader är bokförd till ett lägre belopp än taxeringsvärde vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil,

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	196	-	-	196
Fond, yttre underhåll	4 507	-	2 900	7 407
Balanserat resultat	-6 270	1 519	-2 900	-7 651
Årets resultat	1 519	-1 519	-5 325	-5 325
Eget kapital	-47	0	-5 325	-5 372

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 651
Årets resultat	-5 325
Totalt	-12 975

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 900
Att från yttre fond i anspråk ta	- 6 531
Balanseras i ny räkning	-9 344
	-12 975

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 337	6 320
Övriga rörelseintäkter	3	16	9
Summa rörelseintäkter		6 353	6 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 299	-3 558
Övriga externa kostnader	9	-563	-520
Personalkostnader	10	-160	-142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-381	-383
Summa rörelsekostnader		-11 403	-4 603
RÖRELSERESULTAT		-5 050	1 726
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-293	-210
Summa finansiella poster		-275	-206
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 325	1 519
ÅRETS RESULTAT		-5 325	1 519

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	6 750	6 684
Markanläggningar	13	20	50
Maskiner och inventarier	14	0	416
Pågående projekt	15	113	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 882	7 150
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	198	198
Summa finansiella anläggningstillgångar		198	198
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 080	7 348
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		66	33
Övriga fordringar	17	683	6 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	160	151
Summa kortfristiga fordringar		909	6 267
Kassa och bank			
Kassa och bank		23	10
Summa kassa och bank		23	10
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		932	6 277
SUMMA TILLGÅNGAR		8 012	13 625

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		196	196
Fond för yttre underhåll		7 407	4 507
Summa bundet eget kapital		7 603	4 703
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 651	-6 270
Årets resultat		-5 325	1 519
Summa fritt eget kapital		-12 975	-4 751
SUMMA EGET KAPITAL		-5 372	-47
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	7 680	8 010
Summa långfristiga skulder		7 680	8 010
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 479	4 502
Leverantörsskulder		204	311
Skatteskulder		31	6
Övriga kortfristiga skulder		106	110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	884	732
Summa kortfristiga skulder		5 704	5 662
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 012	13 625

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 050	1 726
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	381	383
	-4 669	2 109
Erhållen ränta	18	3
Erlagd ränta	-292	-210
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 943	1 902
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45	-62
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	64	696
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 924	2 536
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-113	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-353	-342
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-353	-342
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 389	2 194
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 066	3 872
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	677	6 066

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Umeåhus 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,15 %
Fastighetsförbättringar	4 - 10 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Omklassificering

I och med omklassificering mellan inventarier och byggnader/mark så medför det en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsår.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	5 652	5 652
Övriga årsavgifter	7	7
Hysesintäkter, lokaler	414	395
Hysesintäkter, p-platser	258	242
Intäktsreduktion	-19	0
El	3	3
Övriga intäkter	22	20
Summa	6 337	6 320

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Öres- och kronutjämning	-0	0
Övriga intäkter	0	0
Övriga rörelseintäkter	16	9
Summa	16	9

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	3	185
Städning	178	157
Övrigt	-10	20
Besiktning och service	5	2
Trädgårdsarbete	106	27
Snöskottning	191	210
Summa	474	601

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	13	113
Lokaler	14	0
Tvättstuga	11	5
Källarutrymmen	15	0
Dörrar och lås/porttele	20	18
Övriga gemensamma utrymmen	15	0
VA	33	16
Värme	3	0
Ventilation	16	2
El	39	3
Kabel-tv/bredband	5	0
Försäkringsärende/vattenskada	278	0
Temp. rep und eller projekt	-14	0
Summa	448	158

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Tak	50	0
Gård/markytor	6 481	0
Summa	6 531	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	490	613
Uppvärmning	1 083	1 041
Vatten	399	352
Sophämtning	236	212
Summa	2 208	2 218

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	133	123
Kabel-TV	157	110
Bredband	94	104
Bredband/Kabeltv	0	33
Fastighetsskatt	255	211
Summa	638	581

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	5	0
Övriga förvaltningskostnader	406	369
Juridiska kostnader	22	0
Revisionsarvoden	25	22
Ekonomisk förvaltning	105	129
Summa	563	520

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	120	108
Löner, arbetare	2	0
Sociala avgifter	38	34
Summa	160	142

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	293	209
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	293	210

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 751	27 751
Omklassificering fr maskiner	1 948	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 699	27 751
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 067	-20 755
Årets avskrivning	-1 882	-313
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 949	-21 067
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 750	6 684
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>160</i>	<i>160</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 981	72 981
Taxeringsvärde mark	46 115	46 115
Summa	119 096	119 096

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	306	306
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	306	306
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-256	-225
Årets avskrivning	-31	-31
Utgående ackumulerad avskrivning	-287	-256
Utgående restvärde enligt plan	20	50

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 973	1 973
Omklassificering till byggnad	-1 948	0
Utgående anskaffningsvärde	25	1 973
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 557	-1 517
Avskrivningar	1 532	-39
Utgående avskrivning	-25	-1 557
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	416

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-06-30	2023-06-30
Dräneringsarbeten	113	0
Summa	113	0

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-06-30	2023-06-30
Aktier och andelar	198	198
Summa	198	198

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	26	26
Övriga kortfristiga fordringar	3	0
Nabo Klientmedelskonto	654	5 005
Borgo	0	1 051
Summa	683	6 082

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	10
Försäkringspremier	69	64
Kabel-TV	33	32
Vatten	0	1
Bredband	25	20
Förvaltning	27	25
Summa	160	151

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
Stadshypotek ab	2028-09-30	0,96 %	7 702	8 010
Stadshypotek	2024-09-30	4,465 %	2 368	2 392
Stadshypotek	2024-09-30	2,465 %	2 089	2 110
Summa			12 159	12 512
Varav kortfristig del			4 479	4 502

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 039 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116	0
Städning	1	0
El	77	80
Uppvärmning	116	115
Vatten	35	0
Uppl. utgiftsräntor	1	0
Förutbetalda avgifter/hyror	538	538
Summa	884	732

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	22 159	20 239

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under första halvåret 2024 påbörjades dränerings- och markarbeten. Efter räkenskapsåret utgång har ett nytt lån på 10 mkr upptagits.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Umeå

Erik Lennart Sälg
Ordförande

Anna Allard
Styrelseledamot

Britt Marika Lundqvist
Styrelseledamot

Kristofer Löfström
Styrelseledamot

Sara Södermark Rindeskog
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Carlsson
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.12.2024 09:50

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 09.12.2024 08:42

DOCUMENT ID:

H1mXDkQEVye

ENVELOPE ID:

BkXPJ7VEkg-H1mXDkQEVye

DOCUMENT NAME:

Brf Umeåhus 9, 794000-1774 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Lennart Sälg erik.salg@gmail.com	Signed Authenticated	09.12.2024 08:59 09.12.2024 08:55	eID Low	Swedish BankID IP: 84.243.8.134
2. SARA SÖDERMARK RINDESKOG srindeskog@gmail.com	Signed Authenticated	09.12.2024 10:22 09.12.2024 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 193.10.32.241
3. Britt Marika Lundqvist lundqvist.marika@gmail.com	Signed Authenticated	09.12.2024 15:33 09.12.2024 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 130.239.252.209
4. NILS KRISTOFER LÖFSTRÖM kristofer.lofstrom@fastighets.se	Signed Authenticated	10.12.2024 13:30 10.12.2024 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 157.180.242.181
5. ANNA ELISABETH ALLARD anna.allard@slu.se	Signed Authenticated	11.12.2024 10:52 11.12.2024 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 193.10.102.200
6. Sven Torbjörn Carlsson tobban090@gmail.com	Signed Authenticated	12.12.2024 11:47 11.12.2024 15:53	eID Low	Swedish BankID IP: 84.243.8.205
7. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	16.12.2024 09:50 15.12.2024 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Umeåhus 9, org. nr 794000-1774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Umeåhus 9 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Umeåhus 9 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Carlsson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.12.2024 09:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 09.12.2024 08:42

DOCUMENT ID:

SJb7PkXEE1I

ENVELOPE ID:

S1xmv1XNV1I-SJb7PkXEE1I

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Torbjörn Carlsson tobban090@gmail.com	 Signed Authenticated	11.12.2024 16:02 11.12.2024 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 84.243.8.205
2. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	 Signed Authenticated	16.12.2024 09:52 16.12.2024 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed