

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Umeåhus nr 11
Org nr: 794000-1840

2023-07-01 – 2024-06-30



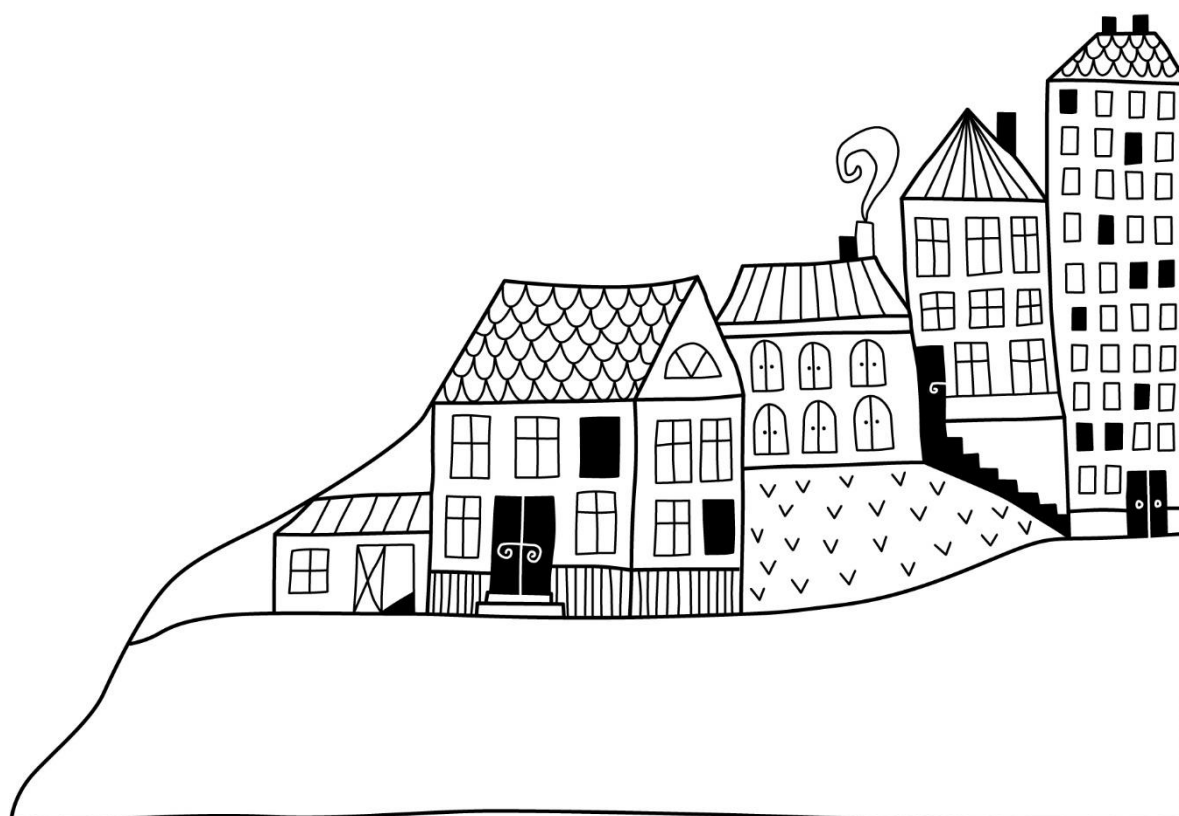
DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre kostnader för underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 301 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 205 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger kvarteret Brättet nr 3 i Umeå kommun. I kvarteret uppfördes under åren 1957-1958 ett flerfamiljshus samt garage och bilplatser med motorvärmarruttag.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
12	44	21	3	3	83

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
7	25	40

Bostäder bostadsrätt 4 825 m²
Total bostadsarea 4 825 m²

Lokaler hyresrätt 20 m²
Garagelokaler 446 m²
Total lokalarea 466 m²

Årets taxeringsvärde 74 545 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 74 545 000 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 273 tkr och planerat underhåll för 3 772 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2024 och visar ett underhållsbehov på 1 239 tkr per år för de närmaste 30 åren. Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 1 239 tkr (234 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	55 692
Installationer	106 170
Huskropp utvändigt	140 805
Markytor	3 469 620



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Nordling	Ordförande	2024
Agneta Rånes	Sekreterare	2025
Johan Korsman	Vice ordförande	2025
Tuva Welin	Ledamot	2024
Karolina Holmlund	Ledamot	2025
Jennifer Forssell	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Isak Habling	Suppleant	2024
Mikael Niord	Suppleant	2024
Ann Ciciolla	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karl Andersson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Harry Karlsson	2024
Linus Carlsson	2024

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 133 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 686 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

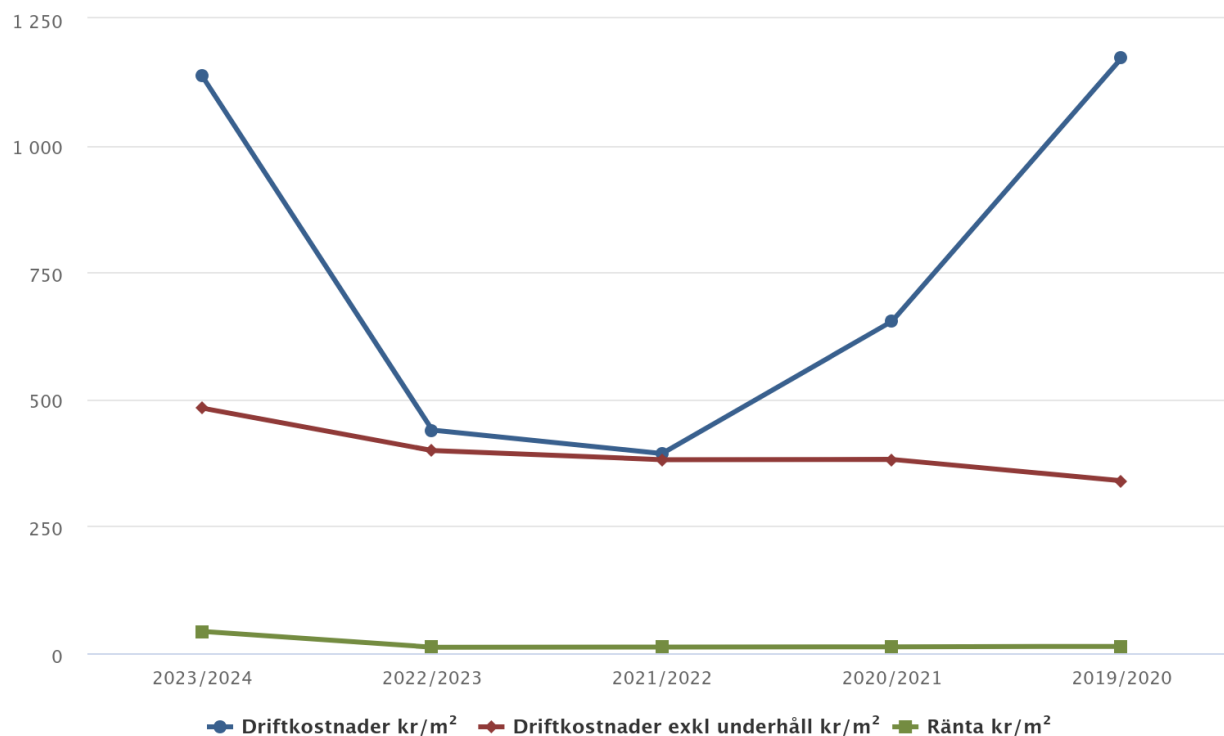


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 695	3 589	3 478	3 377	3 263
Resultat efter finansiella poster*	-3 506	452	595	-910	-3 696
Soliditet %*	38	58	57	55	59
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	94	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	761	738	718	700	677
Energikostnad kr/kvm*	275	242	234	227	207
Sparande kr/kvm*	107	183	183	156	180
Skuldsättning kr/kvm*	1 892	1 340	1 358	1 377	1 244
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 074	1 469	1 490	1 510	1 365
Räntekänslighet %*	2,7	2,0	2,1	2,2	2,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår individuell mätning och debitering (IMD) av el samt digitalavgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till framför allt ökade underhållskostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 107 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 234 kr/kvm.

För att säkerhetsställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet våren 2024 att genomföra en avgiftshöjning på 5% från och med den 1 juli 2024. För att kunna nå det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2025 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	152 066	12 516 585	0	1 239 383	-3 575 943	452 476
Disposition enl. årsstämmobeslut					452 476	-452 476
Reservering underhållsfond				570 000	-570 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 809 383	1 809 383	
Årets resultat						-3 506 339
Vid årets slut	152 066	12 516 585	0	0	-1 884 084	-3 506 339

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 123 466
Årets resultat	-3 506 339
Årets fondreservering enligt stadgarna	-570 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 809 383
Summa	-5 390 422

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-5 390 422**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 695 078	3 589 649
Övriga rörelseintäkter	Not 3	260 691	238 849
Summa rörelseintäkter		3 955 769	3 828 498
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 325 583	-2 325 158
Övriga externa kostnader	Not 5	-561 125	-631 019
Personalkostnader	Not 6	-102 993	-99 128
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-300 846	-300 846
Summa rörelsekostnader		-7 290 547	-3 356 152
Rörelseresultat		-3 334 778	472 346
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	11 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	55 278	31 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-226 839	-62 677
Summa finansiella poster		-171 561	-19 870
Resultat efter finansiella poster		-3 506 339	452 476
Årets resultat		-3 506 339	452 476



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 799 799	15 080 909
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	212 723	232 460
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	1 036 380	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 048 903	15 313 369
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	575 000	575 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		575 000	575 000
Summa anläggningstillgångar		16 623 903	15 888 369
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	40 550	33 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	206 259	220 209
Summa kortfristiga fordringar		246 809	254 184
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 074 343	2 390 187
Summa kassa och bank		2 074 343	2 390 187
Summa omsättningstillgångar		2 321 152	2 644 370
Summa tillgångar		18 945 055	18 532 740



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	12 668 651	12 668 651	
Fond för yttre underhåll	0	1 239 383	
Summa bundet eget kapital	12 668 651	13 908 034	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 884 083	-3 575 943	
Årets resultat	-3 506 339	452 476	
Summa fritt eget kapital	-5 390 422	-3 123 466	
Summa eget kapital	7 278 229	10 784 568	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 027 500	0
Summa långfristiga skulder		3 027 500	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 981 250	7 087 500
Leverantörsskulder	Not 19	1 048 572	168 133
Skatteskulder	Not 20	18 380	14 665
Övriga skulder	Not 21	91 901	91 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	499 224	386 170
Summa kortfristiga skulder		8 639 326	7 748 172
Summa eget kapital och skulder		18 945 055	18 532 740



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-3 334 778	472 346
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	300 846	300 846
	-3 033 932	773 193
Erhållen ränta	55 278	42 807
Erlagd ränta	-160 253	-62 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 138 906	753 316
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	9 741	-39 685
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	928 451	-97 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 200 714	615 693
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-1 036 380	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 036 380	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-78 750	-100 000
Upptagna lån	3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 921 250	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-315 844	515 693
Likvida medel vid årets början	2 390 187	1 874 494
Likvida medel vid årets slut	2 074 343	2 390 187

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna 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
Installationer	Linjär	10-15
Tillkommande utgifter	Linjär	10-100
Markinventarier	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 308 496	3 181 284
Hyror, lokaler	8 964	8 651
Hyror, bostäder	0	158
Hyror, garage	134 544	129 408
Hyror, p-platser	110 580	105 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-151	-459
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-40	-136
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 521	-4 180
Rabatter	-17 556	0
Elavgifter	152 762	169 323
Summa nettoomsättning	3 695 078	3 589 649

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	209 160	209 160
Övriga ersättningar	48 577	25 513
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-13
Övriga rörelseintäkter	2 962	4 189
Summa övriga rörelseintäkter	260 691	238 849

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Underhåll	-3 772 286	-213 827
Reparationer	-273 388	-138 417
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-140 740	-136 593
Försäkringspremier	-74 952	-64 950
Kabel- och digital-TV	-199 505	-197 275
Återbäring från Riksbyggen	800	5 200
Serviceavtal	-13 394	0
Sotning	-10 133	0
Obligatoriska besiktningar	-45 000	0
Snö- och halkbekämpning	-114 164	-151 241
Drift och förbrukning, övrigt	-15 162	-15 100
Förbrukningsinventarier	-24 361	-11 239
Vatten	-329 918	-323 912
Fastighetsel	-275 440	-214 626
Uppvärmning	-847 995	-739 921
Sophantering och återvinning	-147 047	-123 258
Förvaltningsarvode drift	-42 900	0
Summa driftskostnader	-6 325 583	-2 325 158



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-457 487	-502 800
IT-kostnader	-6 060	0
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-20 625
Övriga försäljningskostnader	-6 701	0
Övriga förvaltningskostnader	-13 457	-19 528
Kreditupplysningar	-780	-1 097
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 925	-17 493
Kontorsmateriel	-10 444	-5 353
Medlems- och föreningsavgifter	-6 640	-6 640
Konsultarvoden	-12 619	-50 823
Bankkostnader	-4 351	-2 587
Övriga externa kostnader	-1 536	-4 074
Summa övriga externa kostnader	-561 125	-631 019

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Styrelsearvoden	-15 200	-15 200
Sammanträdesarvoden	-55 811	-60 214
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 200	-1 600
Övriga kostnadsersättningar	-1 200	-1 200
Sociala kostnader	-18 582	-20 914
Summa personalkostnader	-102 993	-99 128

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

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-92 455	-92 455
Avskrivningar tillkommande utgifter	-188 655	-188 655
Avskrivning Installationer	-19 737	-19 737
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-300 846	-300 846

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	11 500
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	11 500



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	54 458	30 959
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	48
Övriga ränteintäkter	770	300
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	55 278	31 307

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-226 839	-62 677
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-226 839	-62 677

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	9 214 642	9 214 642
Mark	3 284 603	3 284 603
Tillkommande utgifter	11 861 338	11 861 338
Markinventarier	7 460	7 460
	24 368 043	24 368 043
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	24 368 043	24 368 043

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 382 988	-8 290 533
Tillkommande utgifter	-896 687	-708 032
Markinventarier	-7 460	-7 460
	-9 287 135	-9 006 025

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-92 455	-92 455
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-188 655	-188 655
Årets avskrivning markinventarier	0	0
	-281 110	-281 110

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 568 245	-9 287 135
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	739 200	831 654
Mark	3 284 603	3 284 603
Tillkommande utgifter	10 775 997	10 964 652
Markinventarier	0	0



Taxeringsvärden

Bostäder	74 000 000	74 000 000
Lokaler	545 000	545 000

Totalt taxeringsvärde	74 545 000	74 545 000
<i>varav byggnader</i>	<i>45 545 000</i>	<i>45 545 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	103 395	103 395
Installationer	950 390	950 390
	1 053 785	1 053 785
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 053 785	1 053 785

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-103 395	-103 395
Installationer	-717 930	-698 193
	-821 325	-801 588

Årets avskrivningar

Installationer	-19 737	-19 737
	-19 737	-19 737

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-103 395	-103 395
Installationer	-737 667	-717 930
	-841 062	-821 325

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-841 062	-821 325
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	212 723	232 460
---------------------------------------------	----------------	----------------

Varav

Installationer	212 723	232 460
----------------	---------	---------

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	1 036 380	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	1 036 380	0



Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-06-30	2023-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	575 000	575 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	575 000	575 000

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	2 957	0
Skattekonto	34 745	33 974
Momsfordringar	2 848	1
Summa övriga fordringar	40 550	33 975

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	40 600	34 352
Förutbetalt förvaltningsarvode	100 000	128 744
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 436	34 405
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 224	22 708
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 259	220 209

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 553 677	1 957 754
Transaktionskonto	520 666	432 433
Summa kassa och bank	2 074 343	2 390 187



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	10 008 750	7 087 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-70 000	0
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 911 250	-7 087 500
Långfristig skuld vid årets slut	3 027 500	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	4,49%	2024-09-30	1 745 612,00	0,00	7 500,00	1 738 112,00
STADSHYPOTEK	4,89%	2024-07-02	2 191 888,00	0,00	15 000,00	2 176 888,00
STADSHYPOTEK	4,89%	2024-07-15	0,00	3 000 000,00	3 750,00	2 996 250,00
SWEDBANK	3,64%	2027-02-25	3 150 000,00	0,00	52 500,00	3 097 500,00
Summa			7 087 500,00	3 000 000,00	78 750,00	10 008 750,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 738 112 kr, 2 176 888 kr och 2 996 250 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 19 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	1 031 956	83 307
Ej reskontraförda leverantörsskulder	16 617	84 826
Summa leverantörsskulder	1 048 572	168 133

Not 20 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	18 380	14 665
Summa skatteskulder	18 380	14 665

Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	89 534	94 604
Övriga skulder	2 367	47
Skuld för moms	0	-2 947
Summa övriga skulder	91 901	91 704



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	66 880	294
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 283	0
Upplupna elkostnader	19 738	17 604
Upplupna vattenavgifter	25 424	0
Upplupna värmekostnader	24 851	25 332
Upplupna kostnader för renhållning	22 096	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 640	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 857	23 485
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	316 455	319 455
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	499 224	386 170

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	12 020 000	12 020 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lars Nordling

Agneta Rånes

Johan Korsman

Karolina Holmlund

Tuva Welin

Jennifer Forssell

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Gunilla Brinck
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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

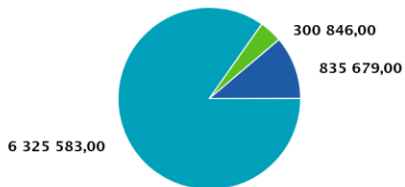
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

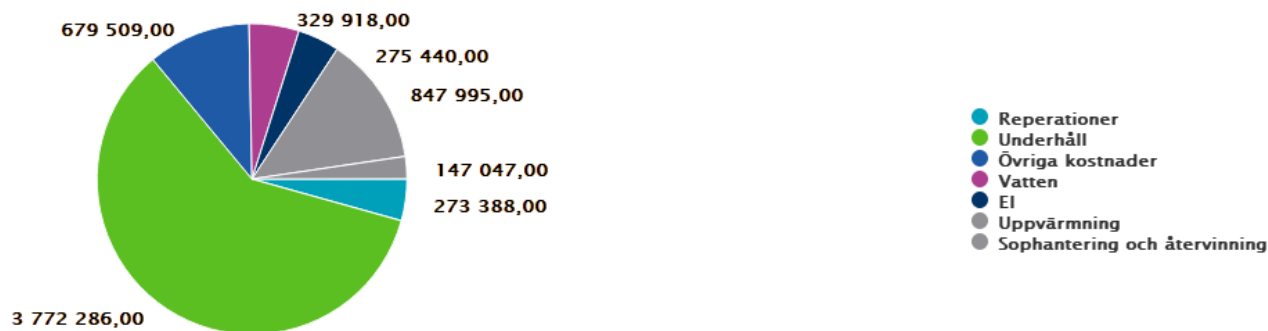
Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 325 583	2 325 158
Övriga externa kostnader	561 125	631 019
Personalkostnader	102 993	99 128
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	300 846	300 846
Finansiella poster	171 561	19 870
Summa kostnader	7 462 108	3 376 022



- Driftkostnader
- Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar
- Övriga kostnader

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Rabatt/återbäring från RB	-800	-5 200
Serviceavtal	13 394	0
Städ grund	42 900	0
Sotning	10 133	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	45 000	0
Snö- och halkbekämpning	114 164	151 241
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	6 757	3 279
Rep bostäder utg för köpta tj	21 735	613
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	25 205	5 590
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	23 414	7 703
Rep installationer utg för köpta tj	69 037	80 892
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	39 636	16 535
Rep install utg för köpta tj Ventilation	19 641	8 096
Rep huskropp utg för köpta tj	47 386	2 419
Rep markytor utg för köpta tj	4 955	8 822
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	6 184	742
Övriga Reparationer	500	3 726
Försäkringsskador	8 940	0
UH bostäder utg för köpta tj	55 692	0
UH installationer utg för köpta tj	0	56 418
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	1 263	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	104 907	0
UH huskropp utg för köpta tj	140 805	157 409
UH Markytor utg för köpta tj	3 469 620	0
Fastighetsel	275 440	214 626
Uppvärmning	847 995	739 921
Vatten	329 918	323 912
Sophämtning	145 369	113 841
Extra sophämtning	1 679	0
Hyra container	0	9 418
Fastighetsförsäkring	74 952	64 950
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	199 505	197 275
Övriga fastighetskostnader	15 162	15 100
Fastighetsskatt	140 740	136 593
Förbrukningsinventarier	6 767	3 842
Förbrukningsmaterial	17 594	7 397
Summa driftkostnader	6 325 583	2 325 158



Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Umeåhus nr 11 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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 09222115557529069734





Dokument

<p>Årsredovisning 2023-2024 Brf Umeåhus nr 11 Huvuddokument 28 sidor Startades 2024-10-25 08:46:27 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC) Färdigställt 2024-10-30 07:51:13 CET (+0100)</p>	<p>Revisionsberättelse UH 11 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Ann Ciciolla (AC)</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Initierare

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

Signerare

<p>Lars Nordling (LN) lars@bosyn.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS NORDLING" Signerade 2024-10-25 12:57:26 CEST (+0200)</p>	<p>Agneta Rånes (AR) agneta.ranes@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AGNETA RÅNES" Signerade 2024-10-28 13:03:21 CET (+0100)</p>
<p>Johan Korsman (JK) johan.korsman@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN MATTIAS KONSTANTIN KORSMAN" Signerade 2024-10-29 11:28:55 CET (+0100)</p>	<p>Karolina Holmlund (KH) karolina.holmlund@telia.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KAROLINA HOLMLUND" Signerade 2024-10-28 09:05:10 CET (+0100)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557529069734

Tuva Welin (TW)
tuvawelin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Tuva Sara Welin"
Signerade 2024-10-25 09:51:34 CEST (+0200)

Jennifer Forssell (JF)
Jennifer.Forssell@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JENNIFER FORSSELL"
Signerade 2024-10-25 09:00:17 CEST (+0200)

Gunilla Brinck (GB)
brinckgunilla@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Gunilla Brinck"
Signerade 2024-10-28 10:07:26 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2024-10-30 07:51:13 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 Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11, org. nr 794000-1840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 Bostadsrättsförening Umeåhus nr 11 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Gunilla Brinck
Förtroendevald revisor