

Årsredovisning

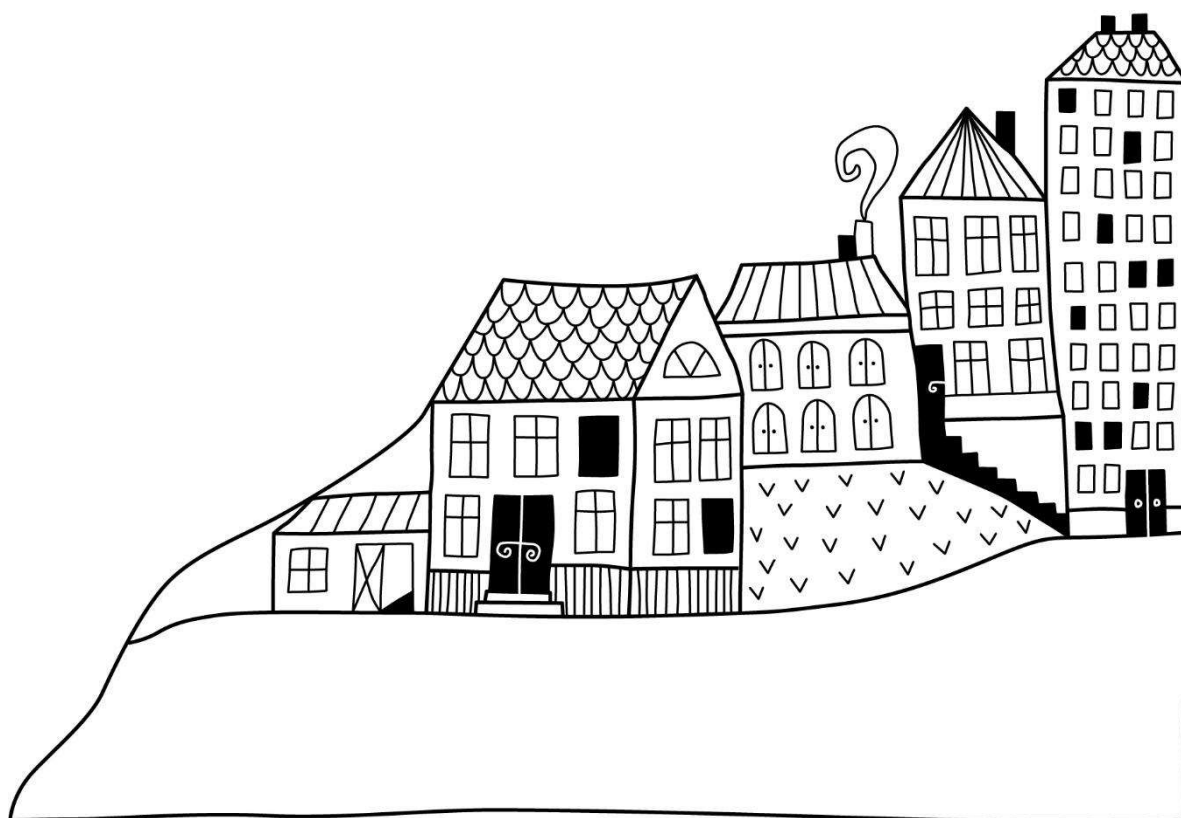
2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Brf Umeåhus nr 33
Org nr: 716463-8038



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Umeåhus nr 33 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Kostnaderna för reparation och underhåll har minskat, medan övriga driftkostnader har ökat något och räntekostnaderna har ökat kraftigt efter villkorsändring av lån med högre räntor.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån

I resultatet ingår avskrivningar med 602 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 665 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kruthornet 11 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 68 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Hissjövägen 32-40 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	29
3 rum och kök	34

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	37	37 platser med el, föreningen har utöver dessa 4 besöksparkeringar
Antal Carport-platser	9	

Total tomtarea	6 039 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 384 m²
Årets taxeringsvärde	68 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 800 000 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 309 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan är aktuell och uppdaterades senast 2023-11-10 och visar på ett underhållsbehov på 1 330 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den så kallade eviga kostnaden beräknas till 1 068 tkr per år.

Avsättning till underhållsfonden har skett med 1 011 tkr för räkenskapsåret, vilket är en avsättning i enlighet med den uppdaterade underhållsplanen och behovet de närmaste 30 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fläktar, mm	2024	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Åsander	Ordförande	2024
Ingemar Näsholm	Sekreterare	2024
Adam Holmström	Vice ordförande	2024
Sandra Karlsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Inger Saveman	Suppleant	2025
Joakim Jansson	Suppleant	2025
Viktor Lagerborg	Suppleant	2024
Annika Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jenny Hansson	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Viktor Lagerborg	2024
Tommi Oskarsson	2024

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



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 86 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 85 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 083 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

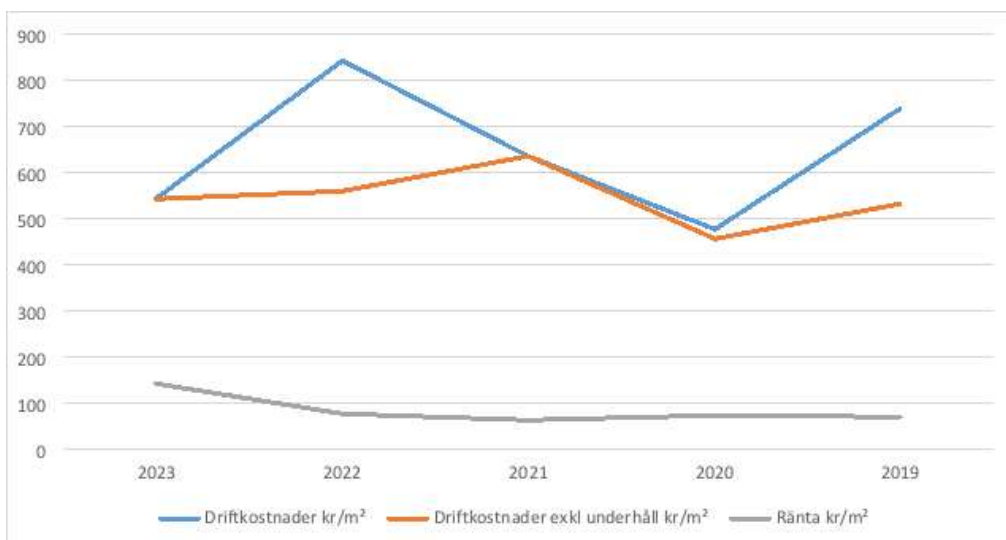
Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	4 123	4 111	4 114	4 107	4 105
Resultat efter finansiella poster*	1 063	-32	1 449	1 684	425
Soliditet %*	47	38	36	33	28
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	96	81	86	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 181	1 181	1 181	1 181	1 181
Driftkostnader kr/kvm	542	842	634	475	738
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	542	559	632	454	532
Energikostnad kr/kvm*	178	190	152	143	144
Sparande kr/kvm*	492	452	609	698	511
Ränta kr/kvm	142	74	62	70	69
Skuldsättning kr/kvm*	4 528	6 403	6 965	7 231	7 497
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 528	6 403	6 965	7 231	7 497
Räntekänslighet %*	3,8	5,4	5,9	6,1	6,3

*obligatoriska nyckeltal

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



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 eventuella andra obligatoriska avgifter.

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 693 996	8 721 496	3 131 886	-31 768
Disposition enl. årsstämmobeslut			-31 768	31 768
Reservering underhållsfond		1 011 000	-1 011 000	
Årets resultat				1 063 214
Vid årets slut	1 693 996	9 732 496	2 089 118	1 063 214

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 100 118
Årets resultat	1 063 214
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 011 000
Summa	3 152 332

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 152 332
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 123 244	4 110 538
Övriga rörelseintäkter	Not 3	317 816	59 580
Summa rörelseintäkter		4 441 060	4 170 118
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 832 942	-2 849 509
Övriga externa kostnader	Not 5	-431 365	-490 195
Personalkostnader	Not 6	-59 748	-61 107
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-601 945	-601 945
Summa rörelsekostnader		-2 926 000	-4 002 755
Rörelseresultat		1 515 060	167 363
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 040	9 792
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	27 623	41 464
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-481 509	-250 387
Summa finansiella poster		-451 846	-199 131
Resultat efter finansiella poster		1 063 214	-31 768
Årets resultat		1 063 214	-31 768

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	29 229 909	29 827 681
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	16 695	20 869
Summa materiella anläggningstillgångar		29 246 604	29 848 549
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 13	102 000	102 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		102 000	102 000
Summa anläggningstillgångar		29 348 604	29 950 549
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	6 279
Övriga fordringar	Not 15	214 753	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	272 129	238 331
Summa kortfristiga fordringar		486 882	244 610
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 188 371	5 822 483
Summa kassa och bank		1 188 371	5 822 483
Summa omsättningstillgångar		1 675 254	6 067 094
Summa tillgångar		31 023 858	36 017 643



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 693 996	1 693 996	
Fond för yttre underhåll	9 732 496	8 721 496	
Summa bundet eget kapital	11 426 492	10 415 492	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 089 118	3 131 886	
Årets resultat	1 063 214	-31 768	
Summa fritt eget kapital	3 152 332	3 100 118	
Summa eget kapital	14 578 824	13 515 610	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 768 842	4 466 334
Summa långfristiga skulder		4 768 842	4 466 334
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 553 107	17 202 332
Leverantörsskulder		224 827	32 568
Skatteskulder		211 344	102 658
Övriga skulder	Not 19	94 261	96 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	592 654	602 060
Summa kortfristiga skulder		11 676 192	18 035 699
Summa eget kapital och skulder		31 023 858	36 017 643



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 063 214	-31 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	601 945	601 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 665 159	570 177
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-242 272	99 075
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	289 718	7 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 712 605	677 096
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-6 346 717	-1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 346 717	-1 900 000
Årets kassaflöde	-4 634 112	-1 222 904
Likvidamedel vid årets början	5 822 483	7 045 387
Likvidamedel vid årets slut	1 188 371	5 822 483

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning



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	80
Markanläggningar	Linjär	10-25
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 665 100	3 665 100
Hyror, p-platser	121 200	121 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-86
Bränsleavgifter, bostäder	251 280	251 280
Sophämtningsavgifter	85 664	73 044
Summa nettoomsättning	4 123 244	4 110 538

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	81 600	81 600
Övriga ersättningar, överlåtelse- och pantavgifter	17 067	15 882
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-5
Övriga rörelseintäkter	81 731	22 830
Försäkringsersättningar	137 426	-60 727
Summa övriga rörelseintäkter	317 816	59 580

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-957 733
Reparationer	-309 470	-494 639
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 052	-103 292
Försäkringspremier	-51 222	-45 612
Kabel- och digital-TV	-156 742	-145 707
Återbäring från Riksbyggen	5 500	6 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-43 884	-9 100
Obligatoriska besiktningar	-53 143	-65 607
Snö- och halkbekämpning	-167 791	-57 152
Förbrukningsinventarier	-1 785	-860
Vatten	-211 180	-212 060
Fastighetsel	-85 669	-78 391
Uppvärmning	-303 820	-351 980
Sophantering och återvinning	-200 210	-193 141
Förvaltningsarvode drift, städ, utemiljö, mm	-145 475	-140 335
Summa driftskostnader	-1 832 942	-2 849 509

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-351 931	-439 884
IT-kostnader	-2 156	-921
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-17 188
Övriga förvaltningskostnader	-6 837	-10 123
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 063	-13 500
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 440	-5 440
Bankkostnader	-2 886	-2 340
Övriga externa kostnader	-17 551	-800
Summa övriga externa kostnader	-431 365	-490 195

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-14 500	-13 500
Sammanträdesarvoden	-29 677	-31 973
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-13 571	-13 634
Summa personalkostnader	-59 748	-61 107

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-561 611	-561 611
Avskrivning Markanläggningar	-36 160	-36 160
Avskrivning Installationer	-4 174	-4 174
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-601 945	-601 945

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	2 040	9 792
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 040	9 792

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	27 321	6 883
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	34 461
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	303	20
Övriga ränteintäkter	0	101
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 623	41 464

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-481 072	-250 315
Övriga räntekostnader	-437	-72
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-481 509	-250 387

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	40 576 400	40 576 400
Mark	1 100 000	1 100 000
Markanläggning	941 847	941 847
Markinventarier	8 448	8 448
	42 626 695	42 626 695
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	42 626 695	42 626 695

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-12 486 437	-11 924 826
Markanläggningar	-304 129	-267 969
Markinventarier	-8 448	-8 448
	-12 799 014	-12 201 243

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-561 611	-561 611
Årets avskrivning markanläggningar	-36 160	-36 160
	-597 771	-597 771
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 396 785	-12 799 015

Restvärde enligt plan vid årets slut	29 229 909	29 827 681
Varav		
Byggnader	27 528 352	28 089 963
Mark	1 100 000	1 100 000
Markanläggningar	601 558	637 718
Taxeringsvärden		
Bostäder	68 800 000	68 800 000
Totalt taxeringsvärde	68 800 000	68 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 800 000</i>	<i>21 800 000</i>
Not 12 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	100 897	100 897
	100 897	100 897
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	100 897	100 897
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-80 029	-75 855
	-80 029	-75 855
Årets avskrivningar		
Installationer	-4 174	-4 174
	-4 174	-4 174
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-84 202	-80 029
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-84 202	-80 029
Restvärde enligt plan vid årets slut	16 695	20 869
Varav		
Installationer	16 695	20 869
Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag	2023-12-31	2022-12-31
204 andelar i Riksbyggen via Intresseföreningen.	102 000	102 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	102 000	102 000
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 779
Kundfordringar	0	1 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	6 279

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	214 753	0
Summa övriga fordringar	214 753	0

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	1 838	0
Förutbetalda försäkringspremier	60 447	51 222
Förutbetalt förvaltningsarvode	88 372	88 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 318	26 065
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 155	73 044
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	272 129	238 331

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	324 058	5 197 900
Transaktionskonto	864 313	624 584
Summa kassa och bank	1 188 371	5 822 483

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	15 321 949	21 668 666
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 454 779	-16 302 332
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-98 328	-900 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 768 842	4 466 334

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	4,27%	2024-03-30	6 340 304,00	47 553,00	6 292 751,00
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-02-15	9 962 028,00	5 800 000,00	4 162 028,00
NORDEA	0,89%	2025-09-17	5 366 334,00	499 164,00	4 867 170,00
Summa			21 668 666,00	6 346 717,00	15 321 949,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 98 328 kr varför den delen av skulden redovisas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 6 292 751 kr och 4 162 028 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	63 506	66 206
Skuld för moms	5 821	2 003
Skuld sociala avgifter och skatter	24 934	27 872
Summa övriga skulder	94 261	96 081

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	50 809	45 059
Upplupna driftskostnader	182 249	156 198
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 507	50 919
Upplupna elkostnader	8 388	7 892
Upplupna vattenavgifter	0	6 852
Upplupna kostnader för renhållning	0	16 749
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	325 701	318 391
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	592 654	602 060

21 Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	40 629 000	40 864 200

22 Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

23 Not Eventualförpliktelse

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.



Styrelsens underskrifter

Umeå 2024 - datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Jan Åsander

Ingemar Näsholm

Adam Holmström

Sandra Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Christoffer Lindkvist
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Umeåhus nr 33, org. nr 716463-8038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Umeåhus nr 33 för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 uppger, 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. 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 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 33 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 fortlopande 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

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Christoffer Lindkvist
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557517352375

Document

212333 Årsredovisning 2023-12-31

Main document

20 pages

Initiated on 2024-05-13 14:28:29 CEST (+0200) by Annika Isaksson (AI)

Finalised on 2024-05-17 16:11:17 CEST (+0200)

Initiator

Annika Isaksson (AI)

Riksbyggen

annika.isaksson@riksbyggen.se

Signatories

Jan Åsander (JÅ) <i>janne.asander@gmail.com</i> <i>Signed 2024-05-15 16:10:49 CEST (+0200)</i>	Adam Holmström (AH) <i>adam.holmstrom1987@gmail.com</i> <i>Signed 2024-05-17 10:11:32 CEST (+0200)</i>
Ingemar Näsholm (IN) <i>sekreterare@umehus33.se</i> <i>Signed 2024-05-13 14:56:19 CEST (+0200)</i>	Sandra Karlsson (SK) <i>Sandra.L.Karlsson@riksbyggen.se</i> <i>Signed 2024-05-13 14:30:51 CEST (+0200)</i>
Christoffer Lindkvist (CL) <i>christoffer@acclution.se</i> <i>Signed 2024-05-16 13:26:41 CEST (+0200)</i>	Benjamin Henriksson (BH) <i>benjamin.henriksson@kpmg.se</i> <i>Signed 2024-05-17 16:11:17 CEST (+0200)</i>

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

