

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen BRF Umeåhus nr 27
Org nr:716415-3525



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Umeåhus nr27 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-06. Nuvarande stadgar registrerades 2016-07-11.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån

I resultatet ingår avskrivningar med 53 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 130 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Augustbo 1 i Umeå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 10 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1987. Fastighetens adress är Sofiehemsvägen 80-98.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	10

Total tomtarea 1 756 m²

Bostäder bostadsrätt 665 m²

Total bostadsarea 665 m²

Årets taxeringsvärde 11 290 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 11 290 000 kr

Riksbyggens kontor i Umeå 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 9 tkr och planerat underhåll för 39 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast år 2024 och visar på ett underhållsbehov på 263 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 233 tkr. Föreningen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	39 387

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Österhult	Ordförande	2025
Henrik Johansson	Sekreterare	2026
Peyman Kelk	Vice ordförande	2026
Johan Ivarsson	Ledamot	2026
Anders Isaksson	Ledamot	2025
Jennifer Forssell	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Jakobsson	Suppleant	2025
Vanja Hansson	Suppleant	2025
Annika Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Umeå KPMG	Auktoriserad revisor	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser skett 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 15 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 15 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-02-01 då den höjdes med 12 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 998 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 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	673	613	556	551	543
Resultat efter finansiella poster*	77	192	98	102	215
Soliditet %*	-6	-8	-13	-16	-18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	97	97	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	998	899	817	801	801
Energikostnad kr/kvm*	69	64	63	65	55
Sparande kr/kvm*	255	368	226	232	403
Ränta kr/kvm	146	109	73	77	81
Skuldsättning kr/kvm*	6 296	6 461	6 645	6 811	7 053
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 296	6 461	6 645	6 811	7 053
Räntekänslighet %*	6,3	7,2	8,1	8,5	8,8

* 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 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) delat med 100. 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	248 000	0	0	894 000	-1 665 699	191 660
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					191 660	-191 660
Reservering underhållsfond				233 000	-233 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-39 387	39 387	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						77 098
Vid årets slut	248 000	0	0	1 087 613	-1 667 652	77 098

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 474 038
Årets resultat	77 098
Årets fondreservering enligt stadgarna	-233 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	39 387
Summa	-1 590 553

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 590 553**

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

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	672 737	612 921
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	150
Summa rörelseintäkter		672 797	613 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-222 761	-184 472
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 626	-109 637
Personalkostnader	Not 6	-81 365	-3 572
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-52 779	-52 779
Summa rörelsekostnader		-499 531	-350 460
Rörelseresultat		173 266	262 612
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 071	996
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-97 238	-72 247
Summa finansiella poster		-96 167	-70 951
Resultat efter finansiella poster		77 098	191 660
Årets resultat		77 098	191 660



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 593 597	3 646 376
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 593 597	3 646 376
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		3 608 597	3 661 376
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 426	32 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	43 852	41 036
Summa kortfristiga fordringar		61 278	73 515
Kassa och bank			
Kassa och bank		380 638	349 484
Summa kassa och bank		380 638	349 484
Summa omsättningstillgångar		441 915	422 999
Summa tillgångar		4 050 512	4 084 375



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		248 000	248 000
Fond för yttre underhåll		1 087 613	894 000
Summa bundet eget kapital		1 335 613	1 142 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 667 651	-1 665 699
Årets resultat		77 098	191 660
Summa fritt eget kapital		-1 590 553	-1 474 038
Summa eget kapital		-254 940	-332 038
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	1 692 693
Summa långfristiga skulder		0	1 692 693
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 186 884	2 603 723
Leverantörsskulder		19 982	22 406
Skatteskulder		17 626	31 080
Övriga skulder	Not 14	5 032	846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	75 929	65 665
Summa kortfristiga skulder		4 305 452	2 723 720
Summa eget kapital och skulder		4 050 512	4 084 375



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	173 266	262 612
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	52 779	52 779
	226 045	315 390
Erhållen ränta	1 071	1 296
Erlagd ränta	-102 321	-67 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	124 794	248 928
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	12 238	-61 478
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	3 654	-37 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140 686	150 033
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-109 532	-122 532
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-109 532	-122 532
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	31 154	27 501
Likvida medel vid årets början	349 484	321 983
Likvida medel vid årets slut	380 638	349 484



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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten

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
Installationer	Linjär	10
	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	663 500	597 720
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 000	-9 000
Övriga ersättningar	239	6 207
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-6
Summa nettoomsättning	672 737	612 921

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	60	150
Summa övriga rörelseintäkter	60	150

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-39 387	0
Reparationer	-8 771	-16 691
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-16 300	-15 890
Försäkringspremier	-14 474	-12 187
Kabel- och digital-TV	-16 680	-16 680
Återbäring från Riksbyggen	100	900
Snö- och halkbekämpning	-53 996	-60 197
Vatten	-35 264	-32 093
Fastighetsel	-10 818	-10 139
Sophantering och återvinning	-24 955	-21 494
Förvaltningsarvode drift	-2 216	0
Summa driftskostnader	-222 761	-184 472



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-106 250	-75 858
Arvode, yrkesrevisorer	-31 875	-27 500
Övriga försäljningskostnader	4 462	0
Övriga förvaltningskostnader	-5 763	-3 108
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-525
Medlems- och föreningsavgifter	-800	-800
Bankkostnader	-2 401	-1 847
Summa övriga externa kostnader	-142 626	-109 637

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-4 500
Sammanträdesarvoden	-41 500	-2 000
Sociala kostnader	-19 865	2 928
Summa personalkostnader	-81 365	-3 572

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-52 779	-52 779
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-52 779	-52 779



Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-96 945	-72 247
Räntekostnader till kreditinstitut	-293	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-97 238	-72 247

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 606 548	3 606 548
Mark	1 402 546	1 402 546
Anslutningsavgifter	59 890	59 890
Tillkommande utgifter	21 555	21 555
	5 090 539	5 090 539
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 090 539	5 090 539

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 362 717	-1 309 939
Anslutningsavgifter	-59 890	-59 890
Tillkommande utgifter	-21 555	-21 555
	-1 444 162	-1 391 384

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-52 779	-52 779
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
	-52 779	-52 779

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 496 941	-1 444 163
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 593 596	3 646 376

Varav

Byggnader	2 191 050	2 243 830
Mark	1 402 546	1 402 546
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	11 290 000	11 290 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	9 690 000	9 690 000
<i>varav byggnader</i>	<i>7 800 000</i>	<i>7 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 490 000</i>	<i>3 490 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	4 358	4 358
Installationer	12 825	12 825
	17 183	17 183
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 183	17 183
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-4 358	-4 358
Installationer	-12 825	-12 825
	-17 183	-17 183
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 358	-4 358
Installationer	-12 825	-12 825
	-17 183	-17 183
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 183	-17 183
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	15 000	15 000
Summa andra långfristiga fordringar	15 000	15 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 212	14 474
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 640	26 562
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 852	41 036

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	4 186 884	4 296 416
Nästa års villkorsändring av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 186 884	-2 603 723
Långfristig skuld vid årets slut	0	1 692 693

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,07%	2024-09-25	1 298 190,00	-1 298 190,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,31%	2025-03-28	0,00	1 298 190,00	0,00	1 298 190,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2025-06-01	919 896,00	0,00	9 532,00	910 364,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2025-06-03	1 196 000,00	0,00	0,00	1 196 000,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2025-12-30	882 330,00	0,00	100 000,00	782 330,00
Summa			4 296 416,00	0,00	109 532,00	4 186 884,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 186 884 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 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	846	846
Skuld sociala avgifter och skatter	4 186	0
Summa övriga skulder	5 032	846

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	6 443	11 526
Upplupna driftskostnader	6 044	655
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 125	0
Upplupna elkostnader	1 117	927
Upplupna vattenavgifter	8 980	0
Upplupna kostnader för renhållning	3 982	0
Upplupna styrelsearvoden	0	10 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 390	1 390
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	39 847	40 667
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 929	65 665

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	4 938 000	4 938 000

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Fredrik Österhult

Henrik Johansson

Peyman Kelk

Anders Isaksson

Johan Ivarsson

Jennifer Forssell

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 27, org. nr 716415-3525

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 27 för år 2024.

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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

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 27 för år 2024 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 och 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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

Verifikat

Transaktion 09222115557546854888

Dokument

Årsredovisning Umeåhus 27

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2025-05-15 13:06:21 CEST (+0200) av Annika

Isaksson (AI1)

Färdigställt 2025-05-16 13:38:14 CEST (+0200)

Initierare

Annika Isaksson (AI1)

Riksbyggen

annika.isaksson@riksbyggen.se

Signerare

Fredrik Österhult (FÖ)

kefros1986@gmail.com

+46734325271



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Fredrik Österhult"

Signerade 2025-05-16 13:25:03 CEST (+0200)

Peyman Kelk (PK)

peyman.kelk@gmail.com

+46725475537



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PEYMAN KELK"

Signerade 2025-05-15 16:55:21 CEST (+0200)

Johan Ivarsson (JI)

page_johan@hotmail.com

+46706360425



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN IVARSSON"

Signerade 2025-05-15 15:40:53 CEST (+0200)

Henrik Johansson (HJ)

kattmatsmannen@gmail.com

+46706242707



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "John Henrik Johansson"

Signerade 2025-05-16 08:53:33 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546854888

Anders Isaksson (AI2)

brattlia@live.se

+46705862609



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Anders Isaksson"

Signerade 2025-05-15 19:21:41 CEST (+0200)

Jennifer Forssell (JF)

jennifer.forssell@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENNIFER FORSSELL"

Signerade 2025-05-15 14:52:12 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)

benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATS BENJAMIN HENRIKSSON"

Signerade 2025-05-16 13:38:14 CEST (+0200)

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>

