

Årsredovisning

2021-09-01 – 2022-08-31

Riksbyggen BRF Luleåhus nr 9
Org nr: 797000-1553



Handwritten signature

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Luleåhus
nr 9 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2021-09-01 till 2022-08-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-03-18. Nuvarande stadgar registrerades 2018-02-13.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre kostnader för reparationer och underhåll. Räntekostnaderna har ökat något i jämförelse med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 54% till 367%.

I resultatet ingår avskrivningar med 716 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 033 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gulsporrén 1 i Luleå Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 111 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Majvägen 11-21, Källgatan 2-8 samt Ljunggatan 2-4 i Luleå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	30
2 rum och kök	69
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Antal lokaler	7
Antal garage	23
Antal p-platser	48

Total tomtarea	9 079 m ²
Total bostadsarea	5 972 m ²
Total lokalarea	675 m ²

Årets taxeringsvärde	69 511 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 181 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrbotten. 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 128 tkr och planerat underhåll för 530 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 272 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Beskrivning	Belopp
Byte armaturer	170 tkr
Låssystem/Nycklar	60 tkr
Markanläggning	300 tkr

be

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britta Krona	Ordförande	2023
Ingrid Landin	Sekreterare	2024
Klas Nilsson	Vice ordförande	2024
Carl Nolander	Ledamot	2023
Bengt Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Pantzare	Suppleant	2024
Berit Lindbäck	Suppleant	2024
Maud Granström	Suppleant	2024
Siv Andersson	Suppleant	2024
Monica Sandström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Mandor Näslund	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Ann-Cristin Lindbäck

Valberedning

Alf-Gunnar Lundgren

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 147 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 151 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 5%.

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

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 487 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	3 663	3 569	3 390	3 424	3 372
Resultat efter finansiella poster	316	-348	-1 728	-773	-381
Soliditet %	31	30	30	35	36
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	367	302	256	282	244
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	-	54	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	487	473	444	444	444
Driftkostnader, kr/m ²	513	610	769	610	522
Ränta, kr/m ²	33	30	32	41	49
Lån, kr/m ²	2 960	2 993	2 875	2 747	2 779

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Reservfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	227 085	2 246 496	83 425	5 877 290	-54 176	-347 675
Disposition enl. årsstämmobeslut					-347 675	347 675
Reservering underhållsfond				1 272 433	-1 272 433	
Ianspråktagande av underhållsfond				-529 932	529 932	
Årets resultat						316 149
Vid årets slut	227 085	2 246 496	83 425	6 619 791	-1 144 352	316 149

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-401 851
Årets resultat	316 149
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 272 433
Årets ianspråktagande av underhållsfond	529 932
Summa	-828 203

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 828 203**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-09-01	2020-09-01
		2022-08-31	2021-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 663 053	3 568 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	798 896	817 203
Summa rörelseintäkter		4 461 949	4 385 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 068 503	-3 643 931
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 597	-80 916
Personalkostnader	Not 6	-105 522	-113 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-716 429	-716 431
Summa rörelsekostnader		-3 961 051	-4 555 049
Rörelseresultat		500 897	-169 235
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	15 552	15 552
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 694	7 671
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-209 995	-201 663
Summa finansiella poster		-184 749	-178 440
Resultat efter finansiella poster		316 149	-347 675
Årets resultat		316 149	-347 675

W

Balansräkning

Belopp i kr		2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	22 316 190	23 022 229
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	72 729	83 120
Summa materiella anläggningstillgångar		22 388 919	23 105 349
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	162 000	162 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 000	162 000
Summa anläggningstillgångar		22 550 919	23 267 349
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		706	577
Övriga fordringar	Not 14	1 636	1 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	110 062	109 263
Summa kortfristiga fordringar		112 404	111 456
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 386 366	3 533 860
Summa kassa och bank		4 386 366	3 533 860
Summa omsättningstillgångar		4 498 771	3 645 316
Summa tillgångar		27 049 690	26 912 664

Balansräkning

Belopp i kr	2022-08-31	2021-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 473 581	2 473 581	
Reservfond	83 426	83 426	
Fond för yttre underhåll	6 619 790	5 877 290	
Summa bundet eget kapital	9 176 797	8 434 296	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 144 351	-54 176	
Årets resultat	316 149	-347 675	
Summa fritt eget kapital	-828 203	-401 851	
Summa eget kapital	8 348 594	8 032 445	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 476 080	12 164 507
Summa långfristiga skulder		17 476 080	12 164 507
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 17	198 840	5 709 253
Leverantörsskulder		116 628	138 483
Skatteskulder	Not 18	7 803	22 457
Övriga skulder	Not 19	368 342	390 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	533 402	455 001
Summa kortfristiga skulder		1 225 016	6 715 712
Summa eget kapital och skulder		27 049 690	26 912 664

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	100
Standardförbättringar	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5-30
Mark är inte föremål för avskrivningar.		

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 910 696	2 822 440
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-30 664	-30 665
Hyror, lokaler	81 744	81 236
Hyror, garage	43 188	43 188
Hyror, p-platser	87 750	86 850
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-900	-900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 350	-12 000
Bränsleavgifter, bostäder	438 192	438 192
Elavgifter	134 397	140 270
Summa nettoomsättning	3 663 053	3 568 611

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Kabel-tv-avgifter	259 200	259 200
Balkonginglasning	518 400	518 400
Övriga ersättningar	18 458	34 393
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	2
Övriga rörelseintäkter	2 843	4 488
Summa övriga rörelseintäkter	798 896	817 203

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Underhåll	-529 932	-897 746
Reparationer	-128 032	-280 400
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-187 719	-181 758
Försäkringspremier	-78 605	-74 975
Kabel- och digital-TV	-269 817	-268 895
Återbäring från Riksbyggen	7 800	7 300
Serviceavtal	-14 175	-9 247
Obligatoriska besiktningar	-37 990	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 838	-4 931
Snö- och halkbekämpning	-139 765	-148 472
Förbrukningsinventarier	-2 889	-7 196
Vatten	-230 300	-278 291
Fastighetsel	-209 865	-279 181
Uppvärmning	-489 859	-472 834
Sophantering och återvinning	-144 360	-142 982
Förvaltningsarvode drift	-605 158	-604 324
Summa driftskostnader	-3 068 503	-3 643 931

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Arvode, yrkesrevisorer	-14 500	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-3 878	-875
Kreditupplysningar	-2 098	-1 872
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 929	-27 539
Kontorsmateriel	-160	-391
Telefon och porto	-6 841	-5 692
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-28
Medlems- och föreningsavgifter	-10 800	-5 550
Bankkostnader	-2 280	-1 730
Övriga externa kostnader	-3 112	-17 739
Summa övriga externa kostnader	-70 597	-80 916

Not 6 Personalkostnader

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Styrelsearvoden	-57 100	-19 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-41 700	-80 200
Sociala kostnader	-6 722	-13 772
Summa personalkostnader	-105 522	-113 772

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Avskrivning Byggnader	-466 724	-466 724
Avskrivningar tillkommande utgifter	-239 315	-239 315
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 391	-10 392
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-716 429	-716 431

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	15 552	15 552
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	15 552	15 552

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 519	7 300
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	175	371
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 694	7 671

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-09-01	2020-09-01
	2022-08-31	2021-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-209 874	-201 598
Övriga räntekostnader	-121	-65
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-209 995	-201 663

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Byggnader	26 992 203	26 992 203
Mark	685 000	685 000
Tillkommande utgifter	11 965 740	11 965 740
	39 642 943	39 642 943
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 642 943	39 642 943

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-14 828 633	-14 361 909
Tillkommande utgifter	-1 792 080	-1 552 766
	-16 620 714	-15 914 675

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-466 724	-466 724
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-239 315	-239 315
	-706 039	-706 039

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-17 326 752** **-16 620 714****Restvärde enligt plan vid årets slut****22 316 190** **23 022 229****Varav**

Byggnader	11 696 845	12 163 569
Mark	685 000	685 000
Tillkommande utgifter	9 934 345	10 173 660

Taxeringsvärden

Bostäder	67 600 000	55 200 000
Lokaler	1 911 000	1 981 000

Totalt taxeringsvärde**69 511 000** **57 181 000**

varav byggnader

47 615 000 39 604 000

varav mark

21 896 000 17 577 000

R

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-08-31	2021-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	750 994	750 994
	750 994	750 994
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	750 994	750 994
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-667 874	-657 482
	-667 874	-657 482
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 391	-10 392
	-10 391	-10 392
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-678 265	-667 875
	-678 265	-667 874
Restvärde enligt plan vid årets slut	72 729	83 120
Varav		
Inventarier och verktyg	72 729	83 120

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Andra långfristiga fordringar	162 000	162 000
	162 000	162 000

Not 14 Övriga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Skattekonto	1 636	1 616
	1 636	1 616

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 075	4 869
Förutbetalda försäkringspremier	26 212	26 181
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 594	49 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 407	22 131
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 775	6 269
	110 062	109 263

Not 16 Kassa och bank

	2022-08-31	2021-08-31
Bankmedel	2 445 291	2 437 977
Transaktionskonto	1 941 075	1 095 882
Summa kassa och bank	4 386 366	3 533 860

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-08-31	2021-08-31
Inteckningslån	17 674 920	17 873 760
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-5 587 853
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-198 840	-121 400
Långfristig skuld vid årets slut	17 476 080	12 164 507

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,98%	2024-06-19	6 807 250,00	0,00	73 000,00	6 734 250,00
STADSHYPOTEK	0,98%	2024-06-30	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,27%	2025-03-30	1 922 573,00	0,00	37 600,00	1 884 973,00
STADSHYPOTEK	2,27%	2025-03-30	3 665 280,00	0,00	39 840,00	3 625 440,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-04-30	4 478 657,00	0,00	48 400,00	4 430 257,00
Summa			17 873 760,00	0,00	198 840,00	17 674 920,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 198 840 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 795 360 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 680 720 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Skatteskulder

	2022-08-31	2021-08-31
Skatteskulder	0	14 784
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	187 719	181 759
Debiterad preliminärskatt	-179 916	-174 086
Summa skatteskulder	7 803	22 457

Not 19 Övriga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	371 391	353 281
Skuld för moms	-2 809	32 864
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2 653
Skulder för löneavdrag	0	1 960
Avräkning hyror och avgifter	-240	-240
Summa övriga skulder	368 342	390 518

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna sociala avgifter	8 340	5 656
Upplupna räntekostnader	34 029	25 954
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 793	0
Upplupna elkostnader	19 333	20 871
Upplupna värmekostnader	14 967	16 784
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 500
Upplupna styrelsearvoden	77 200	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 550
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	362 740	346 686
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	533 402	455 001

Not 21 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	20 190 000	20 190 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

16/12 2022

Ort och datum



Britta Krona



Ingrid Landin



Klas Nilsson



Carl Nölander



Bengt Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

18 januari 2023



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Mandor Näslund
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus 9, org. nr 797000-1553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus 9 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

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 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har 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 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus 9 för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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 revisionssed 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 vårt uttalande.

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 revisionssed 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 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.

Luleå den

~~16/12 2022~~ 17 januari 2023

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Mandor Näslund
Förtroendevald revisor