

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Kumlahus nr 2
Org nr: 7164530862



DAGORDNING

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Kumlahus nr 2 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningen har sitt säte i Kumla kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vreten 1 i Kumla kommun. På fastigheten finns 31 småhus dels som parhus och dels som fristående hus. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Vretgatan 1-44 i Kumla.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	5
4 rum och kök	22
5 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	31

Total tomtarea	19 255 m ²
Total bostadsarea	3 230 m ²

Årets taxeringsvärde	31 966 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 966 000 kr

Riksbyggen i Örebro har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. 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 87 tkr och planerat underhåll för 416 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 avsättas till underhållsfonden. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 34 011 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 134 tkr.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 973 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden för de närmaste 30 åren.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte värmväxlare	100 406
Centralbyte	235 125
Byte förrådsdörrar	80 222

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aimo Pekkala	Ordförande	2025
Caroline Helander	Sekreterare	2024
Björn Bjering	Vice ordförande	2024
Ingrid Törnblom	Ledamot	2024
Andreas Törnros	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Gerdvall	Suppleant	2024
Sabina Javor	Suppleant	2025
Ann-Louise Jander	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB (Jim Wahlström)	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Jonsson	2024
Solveig Sund	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

1

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning tkr	2 092	2 108	1 920	2 190	2 241
Resultat efter finansiella poster tkr	376	211	106	-726	-151
Balansomslutning tkr	27 104	27 168	27 306	27 475	29 147
Soliditet %	33	33	32	31	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	99	100	100	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	653	653	594	678	694
Energikostnad kr/kvm	0	0	0	0	0
Sparande kr/kvm	327	366	292	404	356
Skuldsättning kr/kvm	5 406	5 518	5 629	5 741	5 998
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 406	5 518	5 629	5 741	5 998
Räntekänslighet %	8,3	8,5	9,5	8,5	8,6

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. Medlemmen har abonnemang på värme, vatten och el själva och detta belastar ej föreningen.

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.

2

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 200 990	4 823 781	681 998	211 013
Disposition enl. årsstämmobeslut			211 013	-211 013
Reservering underhållsfond		973 000	-973 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-415 753	415 753	
Årets resultat				375 687
Vid årets slut	3 200 990	5 381 028	335 764	375 687

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	893 011
Årets resultat	375 687
Årets fondreservering enligt stadgarna	-973 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	415 753
Summa	711 450

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 711 450

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 7

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	2 092 328	2 108 328
Övriga rörelseintäkter	7 609	15 358
Summa rörelseintäkter	2 099 937	2 123 686
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 2	-1 079 976
Övriga externa kostnader	Not 3	-201 897
Personalkostnader	-87 082	-80 897
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-265 438	-265 438
Summa rörelsekostnader	-1 484 805	-1 628 207
Rörelseresultat	615 132	495 479
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	930	4 464
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	63 746	19 679
Räntekostnader och liknande resultatposter	-304 121	-308 609
Summa finansiella poster	-239 445	-284 466
Resultat efter finansiella poster	375 687	211 013
Årets resultat	375 687	211 013

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 4	23 726 041	23 991 479
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		390 776	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 116 817	23 991 479
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 5	46 500	46 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		46 500	46 500
Summa anläggningstillgångar		24 163 317	24 037 979
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20 744	20 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134 686	117 357
Summa kortfristiga fordringar		155 430	137 674
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 785 359	2 992 150
Summa kassa och bank		2 785 359	2 992 150
Summa omsättningstillgångar		2 940 788	3 129 824
Summa tillgångar		27 104 106	27 167 803

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 200 990	3 200 990	
Fond för yttre underhåll	5 381 028	4 823 781	
Summa bundet eget kapital	8 582 018	8 024 771	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	335 764	681 998	
Årets resultat	375 687	211 013	
Summa fritt eget kapital	711 450	893 011	
Summa eget kapital	9 293 469	8 917 782	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 6	17 100 863	17 461 331
Summa långfristiga skulder		17 100 863	17 461 331
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 6	360 468	360 468
Leverantörsskulder		16 226	7 545
Skatteskulder		64 282	147 002
Övriga skulder		39 519	45 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		229 279	227 808
Summa kortfristiga skulder		709 774	788 690
Summa eget kapital och skulder		27 104 106	27 167 803

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	375 687	211 013
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	265 438	265 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	641 124	476 450
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-17 755	-2 286
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-78 916	11 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten	544 453	485 287
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-390 776	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-390 776	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-360 468	-360 468
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 468	-360 468
Årets kassaflöde	-206 791	124 819
Likvidamedel vid årets början	2 992 150	2 867 331
Likvidamedel vid årets slut	2 785 359	2 992 150
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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	120

Mark är inte föremål för avskrivningar. 1

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

Not 2 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-415 753	-704 554
Reparationer	-87 363	-43 673
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-239 745	-239 745
Försäkringspremier	-68 188	-60 826
Kabel- och digital-TV	-24 347	-21 976
Återbäring från Riksbyggen	1 700	2 100
Obligatoriska besiktningar	-36 319	0
Förbrukningsinventarier	-2 276	0
Sophantering och återvinning	-6 908	-11 302
Förvaltningsarvode drift	-33 410	0
Summa driftskostnader	-912 609	-1 079 976

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-172 182	-163 430
Lokalkostnader	-1 260	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 438	-11 875
Övriga förvaltningskostnader	-29 820	-23 616
Medlems- och föreningsavgifter	-2 976	-2 976
Summa övriga externa kostnader	-219 676	-201 897

Not 4 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	37 161 256	37 161 256
Mark	903 294	903 294
	38 064 550	38 064 550
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 064 550	38 064 550
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 073 071	-13 807 634
	-14 073 071	-13 807 634
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-265 438	-265 437
	-265 438	-265 437
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 338 508	-14 073 071
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 726 041	23 991 479
Varav		
Byggnader	22 822 748	23 088 185
Mark	903 294	903 294
Totalt taxeringsvärde	31 966 000	31 966 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 991 000</i>	<i>23 991 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 975 000</i>	<i>7 975 000</i>

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
93 kapitalbevis á 500 kr I Intresseförening	46 500	46 500
Summa andra långfristiga fordringar	46 500	46 500

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	17 461 331	17 821 799
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-360 468	-360 468
Långfristig skuld vid årets slut	17 100 863	17 461 331

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,85%	2025-01-17	6 607 426,00	0,00	88 528,00	6 518 898,00
STADSHYPOTEK	0,97%	2025-09-30	4 810 713,00	0,00	200 000,00	4 610 713,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2026-09-30	6 403 660,00	0,00	71 940,00	6 331 720,00
Summa			17 821 799,00	0,00	360 468,00	17 461 331,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 360 468 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	36 088 000	36 088 000

2

Styrelsens underskrifter

Kumla 18/4-24
Ort och datum

Aimo Pekkala
Aimo Pekkala

Caroline Helander
Caroline Helander

Björn Bjerling
Björn Bjerling

Ingrid Törnblom
Ingrid Törnblom

Andreas Törnros
Andreas Törnros

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-22

KPMG AB

Jim Wahlström
Jim Wahlström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING KUMLAHUS 2, org. Nr 71645-0862

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING KUMLAHUS 2 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 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 revisions sed 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 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.

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 revisions sed 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.

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 RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING KUMLAHUS 2 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 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 fortlöppande 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 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 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.

Örebro den 2024-04-22

KPMG AB



Jim Wahlström

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Riksbyggens Brf Kumlahus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggens Brf Kumlahus nr 2 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

