

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Umeåhus nr 5
Org nr: 794000-1816



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
.....
- b) Fastställande av röstlängd.
.....
- c) Val av stämмоordförande.
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämмосекreterare.
.....
- 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 revisorernas berättelse.
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
.....
- o) Beslut om stämman 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 förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden som angetts i kallelsen.
.....
- t) Stämmans avslutande
.....



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 5 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-03-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-14.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är likt föregående år positivt och hamnar på 124 867 tkr.

De taxebundna driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. De ökade kostnader är fördelade på uppvärmning, vatten samt sophantering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning, beroende på bl.a avsättning till underhållsfonden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 47% till 34%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 249% till 80%.

I resultatet ingår avskrivningar med 128 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 253 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Smaragden 9 i Umeå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 36 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1943-44. Fastighetens adress är Döbelns plan 2, 4, 6, 8 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i
Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 rum	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
6	6	18	6	36

Dessutom tillkommer

P-platser
21

Total tomtarea	2 333 m ²
Total bostadsarea	1 645 m ²

Riksbyggen 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 264 tkr och planerat underhåll för 31 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 4 018 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 402 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 432 tkr.

Styrelsen bedömer att de har en aktuell och uppdaterad underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Entrétag	2013-2014	
Tamburdörrar	2011	
Balkonger	2002	
Staket	2015	
Relining	2017-2018	
Tvättstugeutrustning	2016-2017	
Fönster	2018-2019	
Undercentral	2019-2020	
Helbeslagning skorstenar	2019-2020	
Målning	2020-2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	31 294

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Samuelsson	Ordförande	2025
Hanna Ahnlund	Ledamot	2024
Johannes Harju	Ledamot	2025
Teodor Persson	Ledamot	2024
Desirée Fjellstedt	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erling Persson	Suppleant	2024
Niklas Olofsson	Suppleant	2025
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB Umeå	Auktoriserad Revisor	2024
Johan Svensson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Markus Nykvist	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Varhelyi	2024
Kersti Vilhelmsson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 983 kr/m²/år.

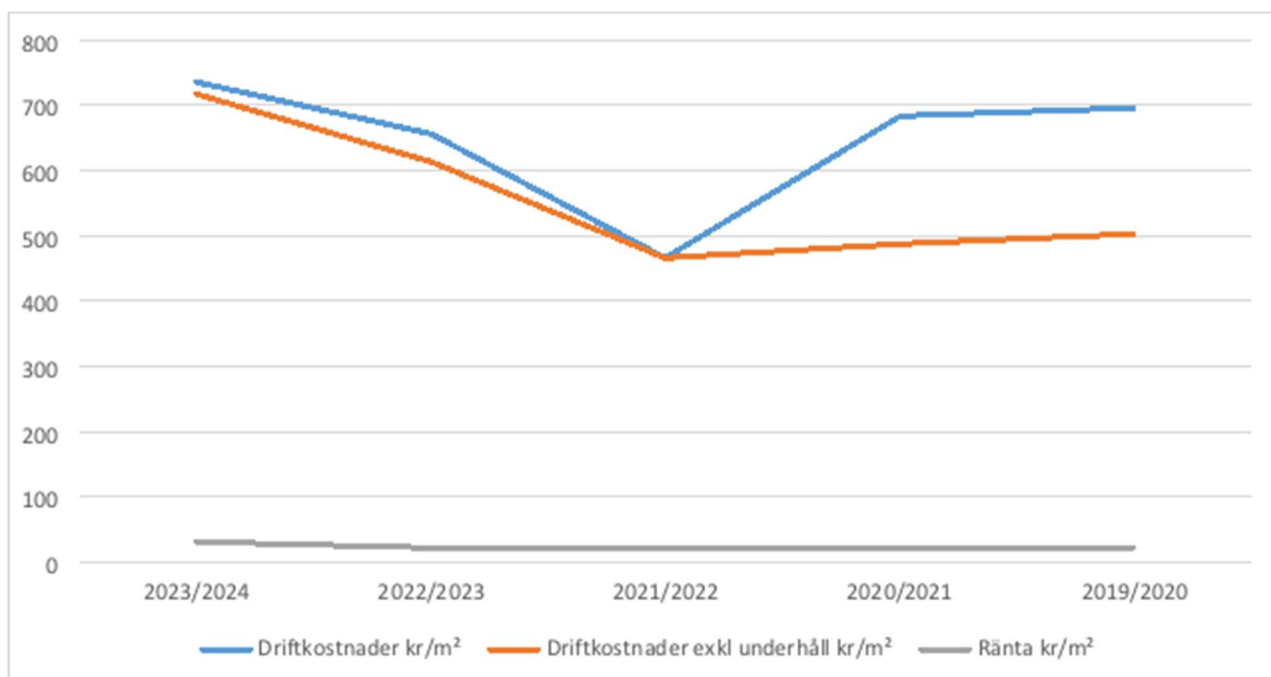
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 708	1 642	1 619	1 581	1 545
Resultat efter finansiella poster*	125	99	389	-17	-58
Årets kassaflöde	199	-222	172	140	135
Soliditet %*	33	31	26	18	19
Likviditet %	346	47	88	58	159
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	94	94	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	983	945	931	908	890
Energikostnad kr/kvm	314	270	263	260	254
Sparande kr/kvm	173	179	314	262	234
Skuldsättning kr/kvm	1 628	1 661	1 948	1 992	2 036
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 628	1 661	1 948	1 992	2 036
Räntekänslighet %	1,7	1,8	2,1	2,2	2,3



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: 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	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 850			1 470 732	-251 847	98 571
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					98 571	-98 571
Reservering underhållsfond				432 000	-432 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-31 294	31 294	
Årets resultat						124 867
Vid årets slut	30 850			1 871 438	-553 982	117 168

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-153 276
Årets resultat	124 867
Årets fondreservering enligt stadgarna	-432 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 294
Summa	-429 116

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 429 116**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 708 484	1 641 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	153 480	14 281
Summa rörelseintäkter		1 861 964	1 655 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 208 150	-1 076 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-319 695	-282 593
Personalkostnader	Not 6	-56 719	-43 171
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-127 745	-127 745
Summa rörelsekostnader		-1 712 309	-1 529 745
Rörelseresultat		149 655	126 147
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	24 343	7 891
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-49 131	-36 546
Summa finansiella poster		-24 788	-27 576
Resultat efter finansiella poster		124 867	98 571
Årets resultat		124 867	98 571

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	3 286 053	3 412 510
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	1 288
Summa materiella anläggningstillgångar		3 286 053	3 413 799
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		3 340 053	3 467 799
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	7 376	6 598
Övriga fordringar	Not 15	2 900	1 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	103 710	96 434
Summa kortfristiga fordringar		113 986	104 877
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 026 113	826 618
Summa kassa och bank		1 026 113	826 618
Summa omsättningstillgångar		1 140 099	931 495
Summa tillgångar		4 480 152	4 399 293



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	30 850	30 850	
Fond för yttre underhåll	1 871 438	1 470 732	
Summa bundet eget kapital	1 902 288	1 501 582	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-553 982	-251 847	
Årets resultat	124 867	98 571	
Summa fritt eget kapital	-429 116	-153 276	
Summa eget kapital	1 473 173	1 348 306	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 677 592	1 050 406
Summa långfristiga skulder		2 677 592	1 050 406
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 681 417	1 627 417
Leverantörsskulder	Not 19	90 787	135 509
Skatteskulder	Not 20	8 428	6 659
Övriga skulder	Not 21	17 659	18 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	212 514	158 371
Summa kortfristiga skulder		329 388	2 000 582
Summa eget kapital och skulder		4 480 152	4 399 293



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	149 655	126 147
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	127 745	127 745
	277 400	253 892
Erhållen ränta	24 343	8 971
Erlagd ränta	-42 483	-36 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	259 260	226 316
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-9 108	-11 336
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	3 575	35 553
Kassaflöde från den löpande verksamheten	253 726	250 533
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-54 231	-472 308
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-54 231	-472 308
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Årets kassaflöde	199 495	-221 775
Likvida medel vid årets början	826 618	1 048 393
Likvida medel vid årets slut	1 026 113	826 618



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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	46,75
Standardförbättringar	Linjär	40-50
Markanläggningar	Linjär	5-25
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 616 664	1 554 528
Hyror, bostäder	427	1 320
Hyror, lokaler	5 720	0
Hyror, p-platser	88 200	88 201
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 050	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 477	-2 438
Summa nettoomsättning	1 708 484	1 641 611

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Övriga ersättningar	25 516	6 753
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-11
Övriga rörelseintäkter	4 438	7 539
Försäkringsersättningar	123 537	0
Summa övriga rörelseintäkter	153 480	14 281

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Underhåll	-31 294	-68 538
Reparationer	-263 568	-101 015
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 680	-56 882
Försäkringspremier	-34 055	-29 501
Kabel- och digital-TV	-75 984	-75 755
Återbäring från Riksbyggen	300	2 300
Obligatoriska besiktningar, OVK	0	-13 750
Snö- och halkbekämpning	-108 782	-116 602
Förbrukningsinventarier	-8 213	-70 569
Vatten	-106 069	-100 327
Fastighetsel	-124 919	-100 785
Uppvärmning	-285 215	-243 666
Sophantering och återvinning	-66 361	-53 573
Förvaltningsarvode drift, lokalvård samt yttre skötsel	-45 310	-47 573
Summa driftskostnader	-1 208 150	-1 076 236



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-252 460	-232 031
IT-kostnader	-274	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 875	-19 750
Övriga försäljningskostnader	-4 124	0
Övriga förvaltningskostnader	-19 783	-15 256
Kreditupplysningar	-1 765	-650
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 922	-6 752
Kontorsmateriel	-2 245	-2 975
Medlems- och föreningsavgifter	2 880	-2 880
Bankkostnader	-2 657	-2 000
Övriga externa kostnader	-470	-300
Summa övriga externa kostnader	-319 695	-282 593

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-22 603	-11 778
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 000
Sociala kostnader	-11 116	-8 393
Summa personalkostnader	-56 719	-43 171

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-101 581	-101 581
Avskrivning Markanläggningar	-4 757	-4 757
Avskrivningar tillkommande utgifter	-20 120	-20 120
Avskrivning Installationer	-1 288	-1 288
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-127 745	-127 745

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 080
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 080

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	24 011	7 790
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	277	70
Övriga ränteintäkter	55	30
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24 343	7 891

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-49 131	-35 910
Övriga räntekostnader	0	-636
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-49 131	-36 546

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 748 893	4 748 893
Mark	1 390 000	1 390 000
Anslutningsavgifter	50 000	50 000
Tillkommande utgifter	932 976	932 976
Markanläggning	232 778	232 778
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 354 647	7 354 647

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 556 592	-3 455 011
Anslutningsavgifter	-50 000	-50 000
Tillkommande utgifter	-183 631	-163 511
Markanläggningar	-151 915	-147 158
	-3 942 138	-3 815 680

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-101 581	-101 581
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-20 120	-20 120
Årets avskrivning markanläggningar	-4 757	-4 757
	-126 458	-126 458

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 068 596	-3 942 138
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	3 286 053	3 412 510
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 090 721	1 192 302
Mark	1 390 000	1 390 000
Tillkommande utgifter	729 225	749 345
Markanläggningar	76 107	80 863

Taxeringsvärden

Bostäder	27 000 000	27 000 000
Totalt taxeringsvärde	27 000 000	27 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 400 000</i>	<i>16 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 600 000</i>	<i>10 600 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	8 856	8 856
Installationer	224 305	224 305
	233 161	233 161
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	233 161	233 161
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-8 856	-8 856
Installationer	-223 017	-221 729
	-231 873	-230 585
Årets avskrivningar		
Installationer	-1 288	-1 288
	-1 288	-1 288
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-8 856	-8 856
Installationer	-224 305	-221 729
	-233 161	-230 585
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-233 161	-230 585
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	1 289

Varav

Installationer	0	1 288
----------------	---	-------

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-06-30	2023-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	54 000	54 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	54 000	54 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	4 751	6 598
Kundfordringar	2 625	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 376	6 598

Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	2 900	1 845
Summa övriga fordringar	2 900	1 845

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	18 453	15 602
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 355	61 875
Förutbetald renhållning	2 100	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 801	18 957
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103 710	96 434

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	572 689	650 031
Transaktionskonto	453 424	176 587
Summa kassa och bank	1 026 113	826 618

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	2 677 592	2 731 823
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 72 308	-54 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 681 417	-1 627 417
Långfristig skuld vid årets slut	996 175	1 050 406

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,95%	2024-10-02	548 917,00	0,00	54 231,00	494 686,00
STADSHYPOTEK	4,49%	2024-12-02	1 132 500,00	0,00	0,00	1 132 500,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2025-10-30	650 406,00	0,00	0,00	650 406,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2026-01-30	400 000,00	0,00	0,00	400 000,00
Summa			2 731 823,00	0,00	54 231,00	2 677 592,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 72 308 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har även omförhandlingar av två lån, 1 132 500 kr samt 548 917 kr; varför även den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande räkenskapsår.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	90 787	90 755
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	44 755
Summa leverantörsskulder	90 787	135 509

Not 20 Skatteskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skatteskulder	8 428	6 659
Summa skatteskulder	8 428	6 659

Not 21 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	17 482	17 482
Skuld för moms	176	1 144
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Summa övriga skulder	17 659	18 626

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	7 085	437
Upplupna driftskostnader	9 194	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 633
Upplupna elkostnader	8 127	7 690
Upplupna vattenavgifter	27 334	0
Upplupna värmekostnader	9 127	8 735
Upplupna kostnader för renhållning	12 637	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-2 880	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 835
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 707	2 880
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	135 182	120 161
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	212 514	158 371

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning till säkerhet för fastighetslån	4 810 800	4 810 800

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång har inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Martin Samuelsson

Digital signering, se bilaga
Johannes Harju

Digital signering, se bilaga
Teodor Persson

Digital signering, se bilaga

Hanna Ahnlund

Digital signering, se bilaga
Desirée Fjellstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Johan Svensson
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557531091714





Dokument

<p>Årsredovisning 2023-2024 RBF Umeåhus nr 5 Huvuddokument 22 sidor Startades 2024-11-06 12:10:16 CET (+0100) av Malin Moström (MM) Moström (MM) Färdigställt 2024-11-08 12:14:40 CET (+0100)</p>	<p>Revisionsberättelse 2023-2024 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Malin Moström (MM)</p>
---	---

Initierare

<p>Malin Moström (MM) Riksbyggen malin.mostrom@riksbyggen.se</p>
--

Signerare

<p>Martin Samuelsson (MS) martin_sa15@hotmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens Martin Samuelsson" Signerade 2024-11-06 16:31:13 CET (+0100)</p>	<p>Hanna Ahnlund (HA) hahnlund@hotmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANNA KRISTINA MARIA AHNLUND" Signerade 2024-11-06 22:17:53 CET (+0100)</p>
<p>Johannes Harju (JH) johannesharjus@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Johannes Mikael Harju" Signerade 2024-11-07 10:19:04 CET (+0100)</p>	<p>Teodor Persson (TP) teodorpersson@outlook.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Teodor Persson" Signerade 2024-11-07 09:22:48 CET (+0100)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557531091714

Desireé Fjellstedt (DF)

Desiree.x.Fjellstedt@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DESIREÉ FJELLSTEDT"

Signerade 2024-11-06 12:52:13 CET (+0100)

Johan Svensson (JS)

capjohan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN SVENSSON"

Signerade 2024-11-06 13:08:52 CET (+0100)

Benjamin Henriksson (BH)

benjamin.henriksson@kpmg.se



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

Signerade 2024-11-08 12:14:40 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 5, org. nr 794000-1816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 5 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 5 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Johan Svensson
Förtroendevald revisor

