

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RBF Umeåhus nr 33  
Org nr: 716463-8038



# DAGORDNING

## VID

### ORDINARE FÖRENINGSTÄMMA

#### 2022

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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 ska 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



## Medlemsvinst

RBF Umeåhus nr 33 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 5 300 kronor i återbäring samt 9 792 kronor i utdelning.



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Umeåhus nr 33 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-05. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är något sämre än föregående år. Den främsta andledning till detta är att föreningens kostnader för reparationer har ökat, där vattensador är den kostnad som ökat mest. Föreningen har dock fått ersättning för delar av dessa kostnader. Föreningens taxebunda kostnader (el, vatten och sophantering, ej uppvärmning) och snö- och halbekämpning har även dem ökat. Föreningens räntekostnader för räkenskapsåret är lägre än räntekostnaderna för jämförelseåret.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 48% till 39%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 399 % till 428 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 608 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 057 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 6 039 m<sup>2</sup>



Bostäder bostadsrätt	3 384 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	3 384 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	53 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 912 tkr och planerat underhåll för 5 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan som uppdaterades 2021-10-01 visar på en rekommenderad årlig avsättning på 818 tkr per år i det 30-åriga perspektivet. Den så kallade eviga kostnaden beräknas till 942 tkr per år.

Avsättning till underhållsfond har skett med 818 tkr för räkenskapsåret, vilket således är en avsättning i enlighet med den uppdaterade underhållsplanen och behovet de närmsta 30 åren

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Vindskivor, utemiljö	2015
Rökluckor, torktumlare	2016
Pumpbyte, OVK	2017
Tak- och ventilationsåtgärder	2018
Gemensamma utrymmen; målning trapphus och tumlare	2019
Installationer; armaturer, byte golvbrunn, cylinderbyte och belysnings trapphus	2019
Markytor; trädplantering	2019
Garage och p-platser; motorvärmarsatser	2019
Gemensamma utrymmen; byte tvättmaskin	2020
Installationer; byte VVX-lager, byte golvbrunn, ventilationsåtgärder	2020

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen; målningsarbeten	4 907

##### Planerat underhåll

Planerat underhåll	År
Utvändig målning	2022



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jan Åsander	Ordförande	2022
Ingemar Näsholm	Sekreterare	2022
Adam Holmström	Vice ordförande	2022
Björn Lundgren	Ledamot	Avgått under räkenskapsåret
Sandra Eriksson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Britt-Inger Saveman	Suppleant	2023
Nathalie Eriksson Elimä	Suppleant	2023
Viktor Lagerborg	Suppleant	2022
Sophie Storm	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Christoffer Lindqvist	Förtroendevald revisor	2022

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jenny Hansson	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Viktor Lagerborg	2022

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

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 1 083 kr/m<sup>2</sup>/år.

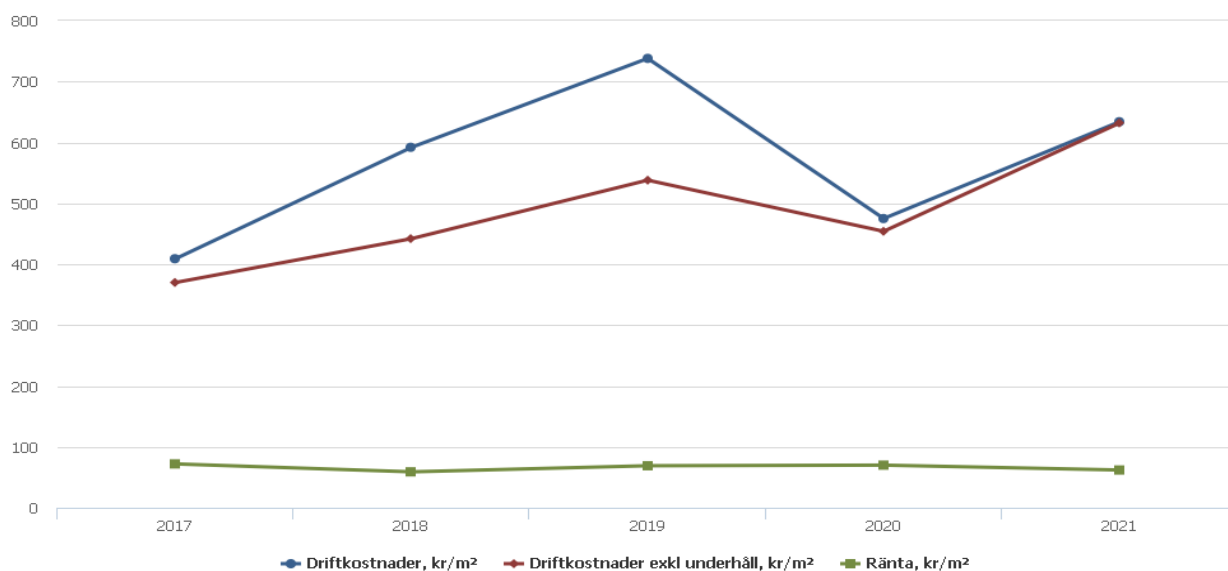
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 114	4 107	4 105	4 027	4 022
Resultat efter finansiella poster	1 449	1 684	425	975	1 450
Årets resultat	1 449	1 684	425	975	1 450
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 239	1 417	177	716	1 188
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	242	259	253	256	256
Balansomslutning	37 942	37 172	36 895	36 783	37 110
Soliditet %	36	33	28	27	24
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	428	399	255	309	228
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	39	48	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	1 083	1 083	1 083	1 083	1 083
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	74	74	74	74	74
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	634	475	738	592	409
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	632	454	538	442	370
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	62	70	69	59	72
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	2 471	2 113	1 757	1 710	1 486
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 965	7 231	7 497	7 763	8 029



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 693 996	7 149 136	1 570 620	1 684 215
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		400 000	-400 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 684 215	-1 684 215
Reservering underhållsfond		818 000	-818 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 907	4 907	
Årets resultat				1 449 410
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 693 996</b>	<b>8 362 229</b>	<b>2 041 742</b>	<b>1 449 410</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 854 836
Årets resultat	1 449 410
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-818 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 907
<b>Summa</b>	<b>3 491 153</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	- 500 000
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>2 991 153</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 114 272	4 107 281
Övriga rörelseintäkter	Not 3	812 390	548 151
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 926 662</b>	<b>4 655 432</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 144 507	-1 606 741
Övriga externa kostnader	Not 5	-475 127	-469 224
Personalkostnader	Not 6	-65 779	-62 400
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-607 861	-607 861
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 293 274</b>	<b>-2 746 226</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 633 388</b>	<b>1 909 206</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 792	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 823	12 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-208 593	-237 440
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-183 978</b>	<b>-224 990</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 449 410</b>	<b>1 684 215</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 449 410</b>	<b>1 684 215</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	30 425 452	31 023 223
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	25 042	35 132
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 450 494</b>	<b>31 058 355</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	102 000	102 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>102 000</b>	<b>102 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 552 494</b>	<b>31 160 355</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	158 285	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	185 400	69 220
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>343 685</b>	<b>69 280</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	7 045 387	5 942 524
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 045 387</b>	<b>5 942 524</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 389 072</b>	<b>6 011 804</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>37 941 566</b>	<b>37 172 158</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 693 996	1 693 996	
Fond för yttre underhåll	8 362 229	7 149 136	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 056 225</b>	<b>8 843 132</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 041 743	1 570 620	
Årets resultat	1 449 410	1 684 215	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 491 153</b>	<b>3 254 836</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 547 378</b>	<b>12 097 968</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 366 334	12 606 638
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 366 334</b>	<b>12 606 638</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 202 332	11 862 028
Leverantörsskulder	Not 18	122 578	41 123
Skatteskulder	Not 19	98 467	96 255
Övriga skulder	Not 20	104 908	79 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	499 569	388 984
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 027 854</b>	<b>12 467 552</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>37 941 566</b>	<b>37 172 158</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år, den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld (enligt RevU-18). Jämförelseårens siffror har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	80
Markanläggningar	Linjär	10–25
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	3 665 100	3 665 100
Hyror, p-platser	121 200	121 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-356
Bränsleavgifter, bostäder	251 280	251 280
Sophämningsavgifter	76 692	70 057
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 114 272</b>	<b>4 107 281</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	81 600	81 600
Övriga ersättningar	15 457	17 651
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-5
Övriga rörelseintäkter	16 452	52 477
Försäkringsersättningar	698 883	396 067
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>812 390</b>	<b>548 151</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Underhåll	-4 907	-70 956
Reparationer	-911 670	-408 465
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-99 212	-97 172
Försäkringspremier	-44 955	-39 392
Kabel- och digital-TV	-147 247	-147 112
Återbäring från Riksbyggen	5 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 301	-13 536
Obligatoriska besiktningar	-40 282	-26 849
Bevakningskostnader	0	-4 362
Snö- och halkbekämpning	-121 102	-75 283
Förbrukningsinventarier	0	-719
Vatten	-185 119	-167 037
Fastighetsel	-84 760	-65 648
Uppvärmning	-245 200	-252 300
Sophantering och återvinning	-167 171	-157 316
Förvaltningsarvode drift	-89 881	-80 595
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 144 507</b>	<b>-1 606 741</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-424 221	-422 706
IT-kostnader	-759	-613
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-12 251	0
Kreditupplysningar	0	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 891	-15 826
Kontorsmateriel	0	-2 794
Medlems- och föreningsavgifter	-2 720	-5 440
Bankkostnader	-1 960	-1 870
Övriga externa kostnader	-700	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-475 127</b>	<b>-469 224</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-14 500	-14 500
Sammanträdesarvoden	-34 625	-31 945
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-2 000
Sociala kostnader	-14 654	-13 955
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-65 779</b>	<b>-62 400</b>

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-561 611	-561 611
Avskrivning Markanläggningar	-36 160	-36 160
Avskrivning Installationer	-10 090	-10 090
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-607 861</b>	<b>-607 861</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	9 792	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>9 792</b>	<b>0</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 805	12 409
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	18	41
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>14 823</b>	<b>12 450</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-208 593	-237 399
Övriga räntekostnader	0	-41
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-208 593</b>	<b>-237 440</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	40 576 400	40 576 400
Mark	1 100 000	1 100 000
Tomtmark	0	0
Markanläggning	941 847	941 847
Markinventarier	8 448	8 448
	<b>42 626 695</b>	<b>42 626 695</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>42 626 695</b>	<b>42 626 695</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-11 363 215	-10 801 604
Markanläggningar	-231 809	-195 649
Markinventarier	-8 448	-8 448
	<b>-11 603 472</b>	<b>-11 005 701</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-561 611	-561 611
Årets avskrivning markanläggningar	-36 160	-36 160
	<b>-597 771</b>	<b>-597 771</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-12 201 243</b>	<b>-11 603 472</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	28 651 574	29 213 185
Mark	1 100 000	1 100 000
Markanläggningar	673 878	710 038



## Taxeringsvärden

Bostäder	53 200 000	53 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>53 200 000</b>	<b>53 200 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>33 000 000</i>	<i>33 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 200 000</i>	<i>20 200 000</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	100 897	100 897
	<b>100 897</b>	<b>100 897</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>100 897</b>	<b>100 897</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-65 765	-55 675
	<b>-65 765</b>	<b>-55 675</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-10 090	-10 090
	<b>-10 090</b>	<b>-10 090</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-75 855	-65 765
	<b>-75 855</b>	<b>-65 765</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>25 042</b>	<b>35 132</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	25 042	35 132

## Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	102 000	102 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>102 000</b>	<b>102 000</b>



**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2	21 860
Kundfordringar	158 283	-21 800
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>158 285</b>	<b>60</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 612	45 562
Förutbetalt förvaltningsarvode	108 563	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 179	23 658
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 047	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>185 400</b>	<b>69 220</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	5 163 439	4 148 634
Transaktionskonto	1 881 948	1 793 890
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 045 387</b>	<b>5 942 524</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	23 568 666	24 468 666
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 000	-900 000
Nästa års villkorsändring av långfristig skuld till kreditinstitut	-17 302 332	-10 962 028
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 366 334</b>	<b>12 606 638</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,19%	2021-04-26	10 962 028,00	-10 962 028,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2022-03-30	6 340 304,00	0,00	0,00	6 340 304,00
NORDEA	0,51%	2022-05-11	0,00	10 962 028,00	0,00	10 962 028,00
NORDEA	0,89%	2025-09-17	7 166 334,00	0,00	900 000,00	6 266 334,00
<b>Summa</b>			<b>24 468 666,00</b>	<b>0,00</b>	<b>900 000,00</b>	<b>23 568 666,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 900 000 kr och villkorsändra 17 302 332 varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns det två lån med villkorsändringsdag under 2022 (nästkommade räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför (enligt RevU-18) som en kortfristig skuld. Styrelsen räknar med att förlänga lånen efter villkorsändringsdagarna.*



**Not 18 Leverantörsskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	97 242	32 983
Ej reskontraförda leverantörsskulder	25 336	8 140
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>122 578</b>	<b>41 123</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	98 467	96 255
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>98 467</b>	<b>96 255</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	71 018	75 514
Skuld för moms	3 903	3 647
Skuld sociala avgifter och skatter	29 987	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>104 908</b>	<b>79 162</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	16 376	21 824
Upplupna driftskostnader	128 124	8 160
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 484	977
Upplupna elkostnader	10 382	6 247
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 878	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 625	1 813
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	321 701	349 963
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>499 569</b>	<b>388 984</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	40 864 200	40 864 200

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

*Digital signering, se bilaga*

---

Jan Åsander

*Digital signering, se bilaga*

---

Adam Holmström

*Digital signering, se bilaga*

---

Ingemar Näsholm

*Digital signering, se bilaga*

---

Sandra Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022

*Digital signering, se bilaga*

---

KPMG AB  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

*Digital signering, se bilaga*

---

Christoffer Lindkvist  
Förtroendevald 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 fastighetsservice 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.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.





# RBF Umeåhus nr 33

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Umeåhus nr 33 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](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557467668164




## Dokument

<p>Årsredovisning 2021, 212333 Huvuddokument 25 sidor Startades 2022-04-22 08:56:27 CEST (+0200) av Malin Moström (MM) Färdigställt 2022-04-29 07:59:35 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse 2021 RBF Umeåhus nr 33 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Malin Moström (MM)</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Initierare

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

## Signerande parter

<p>Jan Åsander (JÅ) janne.asander@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Åsander" Signerade 2022-04-28 12:49:36 CEST (+0200)</p>	<p>Ingemar Näsholm (IN) sekreterare@umehus33.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGEMAR NÄSHOLM" Signerade 2022-04-22 12:11:10 CEST (+0200)</p>
<p>Adam Holmström (AH) adam.holmstrom1987@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ADAM HOLMSTRÖM" Signerade 2022-04-22 16:16:21 CEST (+0200)</p>	<p>Sandra Eriksson (SE) sandra.eriksson@riksbyggen.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SANDRA ERIKSSON" Signerade 2022-04-22 09:26:21 CEST (+0200)</p>
<p>Christoffer Lindkvist (CL) christoffer@acclution.se</p>	<p>Benjamin Henriksson (BH) benjamin.henriksson@kpmg.se Signerade 2022-04-29 07:59:35 CEST (+0200)</p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557467668164



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CHRISTOFFER LINDKVIST"  
Signerade 2022-04-28 13:26:22 CEST (+0200)*

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



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Umeåhus nr 33 för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

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 december 2021 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 besluten som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Umeåhus nr 33 för räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Christoffer Lindqvist  
Förtroendevald revisor