

Årsredovisning 2022 - 2023

Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 9

794000-1774



Välkommen till årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 9

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Noter	s. 8
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1951-10-22

Säte

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Målet 2 på adressen Axtorpsvägen 5 A-F, Orienteringsstigen 6 A-D, 8A-C samt Rågången 1 A-B. Föreningen har 132 bostadsrätter om totalt 7 155 kvm och 16 lokaler om 1 065 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten.

Styrelsens sammansättning

Erik Lennart Sälg	Ordförande
Erica Kristina Stensson Hofverberg	Suppleant
Martin Agerhäll	Suppleant
Owe Egon Grandics	Suppleant
Anna Allard	Styrelseledamot
Britt Marika Lundqvist	Styrelseledamot
Kristofer Löfström	Styrelseledamot
Sara Södermark Rindeskog	Styrelseledamot

Valberedning

Asta Thuleson och Charlotte Eklöf.

Firmateckning

av två i styrelsen i förening

Revisorer

Benjamin Henriksson	Huvudansvarig revisor (auktoriserad)	KPMG
Torbjörn Carlsson	Förtroendevald revisor	
Klas Markström	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2022-07-01 med 3,50%.

Övriga uppgifter

Arbetet i och kring föreningen, räkenskapsåret 22/23, har i hög grad präglats av avslut av samarbetena med Riksbyggen, som vår moderorganisation, och uppbyggnaden av en ny skötselmodell. NaBo har haft sitt första år som vår ekonomiska förvaltare, sedan 1 juli, och vid årsskiftet påbörjades modellen med en anställd vicevärd, som vår spindel i nätet för att hantera praktiska frågor.

Det beslut under året som har störst betydelse för vår förening är att vi till slut kommit i mål med ett avtal med NCC om att byta ut dräneringen runt fastigheten och i samband med det också fräscha upp vår utemiljön framför portarna. Arbetet med detta påbörjas 2023-01-04.

Övrigt att notera under året är att vi återupptagit vår trevliga städdags-tradition, där vi träffades, trivdes och städade upp utvalda delar av våra gemensamma ute- och inne-miljöer. En mycket uppskattad dag av många! Föreningen har också arrangerat ett loppis under året. Också det något som ser ut att bli en tradition.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 207 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 212 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	22/23	21/22	20/21	19 /20	18/19
Nettoomsättning	6 320	6 069	5 901	5 789	5 589
Resultat efter fin. poster	1 519	1 271	51	249	-3 843
Soliditet	-	-13	-25	-20	-22

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital (beräkning från och med 22/23)

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

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-06-30
Insatser	196	-	-	196
Fond, yttre underhåll	2 352	-	2 155	4 507
Balanserat resultat	-5 386	1 271	-2 155	-6 270
Årets resultat	1 271	-1 271	1 519	1 519
Eget kapital	-1 567	0	1 519	-47

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 270
Årets resultat	1 519
Totalt	-4 751

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 900
Balanseras i ny räkning	-7 651
	-4 751

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 320	6 119
Rörelseintäkter		9	69
Summa rörelseintäkter		6 329	6 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 558	-3 781
Övriga externa kostnader	8	-520	-530
Personalkostnader	9	-142	-143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-383	-383
Summa rörelsekostnader		-4 603	-4 836
RÖRELSERESULTAT		1 726	1 352
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-210	-109
Summa finansiella poster		-206	-81
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 519	1 271
ÅRETS RESULTAT		1 519	1 271

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	6 684	6 997
Markanläggningar	12	50	81
Maskiner och inventarier	13	416	456
Summa materiella anläggningstillgångar		7 150	7 533
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	198	198
Summa finansiella anläggningstillgångar		198	198
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 348	7 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33	0
Övriga fordringar	15	6 082	824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	151	124
Summa kortfristiga fordringar		6 267	949
Kassa och bank			
Kassa och bank		10	3 072
Summa kassa och bank		10	3 072
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 277	4 021
SUMMA TILLGÅNGAR		13 625	11 752

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		196	196
Fond för yttre underhåll		4 507	2 352
Summa bundet eget kapital		4 703	2 548
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 270	-5 386
Årets resultat		1 519	1 271
Summa fritt eget kapital		-4 751	-4 115
SUMMA EGET KAPITAL		-47	-1 567
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	8 010	8 010
Summa långfristiga skulder		8 010	8 010
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 502	4 844
Leverantörsskulder		311	32
Skatteskulder		6	0
Övriga kortfristiga skulder		110	117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	732	315
Summa kortfristiga skulder		5 662	5 308
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 625	11 752

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Umeåhus nr 9 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,15 %
Fastighetsförbättringar	4 - 10 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Byte av förvaltare

Under verksamhetsåret har föreningen bytt ekonomisk förvaltare vilket betyder att den nya förvaltaren Nabo har läst in bokföringen ifrån den tidigare förvaltaren för tidigare år. Därav kommer det bli viss skillnad på hur årsredovisningen ser ut i år angående vissa poster för verksamhetsår 2021/2022 jämfört med hur det såg ut i förra årsredovisningen för verksamhetsår 2021/2022.

Klientmedelskontot hos Nabo har i tidigare årsredovisning redovisats som kassa bank på balansräkningen för verksamhetsåret 2021/2022 men har i årets årsredovisning omklassificerats till övriga fordringar.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	5 652	5 461
Övriga årsavgifter	7	0
Hysesintäkter, lokaler	395	376
Hysesintäkter, p-platser	242	229
Övriga intäkter	32	132
Intäktsreduktion	0	-10
Summa	6 329	6 188

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel	185	366
Städning	157	153
Övrigt	20	5
Besiktning och service	2	6
Trädgårdsarbete	27	0
Snöskottning	210	121
Summa	601	651

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Reparationer	113	41
Tvättstuga	5	0
Dörrar och lås/porttele	18	0
VA	16	0
Ventilation	2	9
El	3	0
Summa	158	50

NOT 5, UTFÖRDA UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Övrigt	0	660
Summa	0	660

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	613	407
Uppvärmning	1 041	955
Vatten	352	328
Sophämtning	212	172
Summa	2 218	1 862

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	123	114
Kabel-TV	110	0
Bredband	104	0
Bredband/Kabeltv	33	224
Fastighetsskatt	211	221
Summa	581	559

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	0	23
Övriga förvaltningskostnader	369	124
Revisionsarvoden	22	17
Ekonomisk förvaltning	129	366
Summa	520	530

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	108	102
Löner, arbetare	0	7
Sociala avgifter	34	34
Summa	142	143

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	209	109
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	210	109

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 751	27 751
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 751	27 751
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 755	-20 442
Årets avskrivning	-313	-313
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 067	-20 755
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 684	6 997
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>160</i>	<i>160</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 981	72 981
Taxeringsvärde mark	46 115	46 115
Summa	119 096	119 096

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	306	306
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	306	306
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-225	-195
Årets avskrivning	-31	-31
Utgående ackumulerad avskrivning	-256	-225
Utgående restvärde enligt plan	50	81

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-06-30	2022-06-30
----------------------------------	------------	------------

Akkumulerat anskaffningsvärde

Ingående	1 973	1 973
----------	-------	-------

Utgående anskaffningsvärde	1 973	1 973
-----------------------------------	--------------	--------------

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-1 517	-1 478
----------	--------	--------

Avskrivningar	-39	-39
---------------	-----	-----

Utgående avskrivning	-1 557	-1 517
-----------------------------	---------------	---------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	416	456
---------------------------------------	------------	------------

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-06-30	2022-06-30
--	------------	------------

Aktier och andelar	198	198
--------------------	-----	-----

Summa	198	198
--------------	------------	------------

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-06-30	2022-06-30
---------------------------	------------	------------

Skattekonto	26	0
-------------	----	---

Skattefordringar	0	24
------------------	---	----

Nabo Klientmedelskonto	5 005	800
------------------------	-------	-----

Borgo	1 051	0
-------	-------	---

Summa	6 082	824
--------------	--------------	------------

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
--	------------	------------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	65
---	----	----

Försäkringspremier	64	59
--------------------	----	----

Kabel-TV	32	0
----------	----	---

Vatten	1	0
--------	---	---

Bredband	20	0
----------	----	---

Förvaltning	25	0
-------------	----	---

Summa	151	124
--------------	------------	------------

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
Stadshypotek	2028-09-30	0,96 %	8 010	8 318
Stadshypotek	2023-09-29	4,05 %	2 392	2 410
Stadshypotek	2023-09-29	4,05 %	2 110	2 126
Summa			12 512	12 854
Varav kortfristig del			4 502	4 844

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
El	80	53
Uppvärmning	115	83
Vatten	0	28
Förutbetalda avgifter/hyror	538	119
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	31
Summa	732	315

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	20 239	20 239

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Erik Lennart Sälg
Ordförande

Anna Allard
Styrelseledamot

Britt Marika Lundqvist
Styrelseledamot

Kristofer Lövström
Styrelseledamot

Sara Södermark Rindeskog
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Torbjörn Carlsson
Internrevisor