

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen BRF Umeåhus nr 1
Org nr: 794000-1907



Dagordning ordinarie föreningsstämma enligt stadgarna § 59

- 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	5
Balansräkning.....	6
Noter.....	8

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Umeåhus
nr 1 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 1941-09-01. Nuvarande stadgar registrerades 2018-01-09.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 208% till 121%.

I resultatet ingår avskrivningar med 41 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 259 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övernåden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Trossen nr 12 i Umeå kommun med därpå uppförda 4 st flerfamiljshus med 16 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adress är Gamliavägen 6-12.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	16

Dessutom tillkommer


Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal p-platser	14

Total bostadsarea 742 m²

Total lokalarea 59 m²

Årets taxeringsvärde 9 690 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 9 690 000 kr

Riksbyggens kontor 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 32 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Avsättning till underhållsfonden har gjorts med 225 tkr. Avsättningen för 2020 är budgeterad till 225 tkr. Den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen är 225 tkr per år för 30 års sikt. Underhållsplanen uppdaterades i maj 2019.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År
Gemensamma utrymmen	2020
Luftbehandlingssystem	2021
Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Vilma Larsson	Ordförande	2020
Emil Edeholt	Sekreterare	2020
Matthias Grimm	Vice ordförande	2020
Mattias Palmqvist	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ludvig Stolterman	Suppleant	2020
Emil Johansson	Suppleant	2020
Ann Ciciolla	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Maria Löfgren	Föreningsvald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Chris Fohringer	Stämman ^{Rek}

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer.

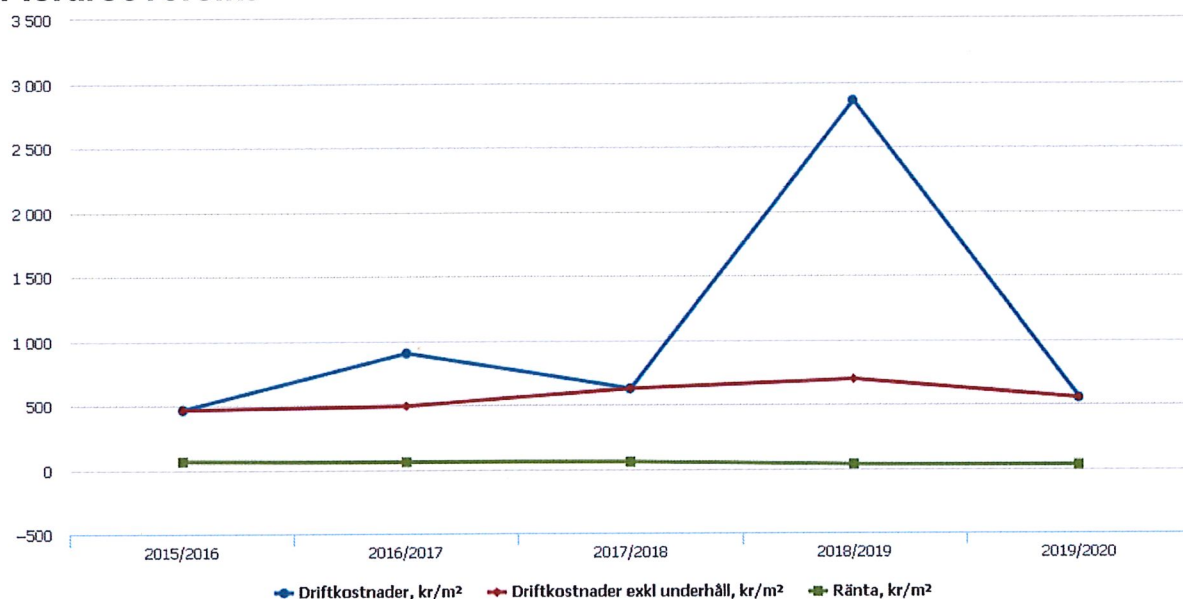
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 960 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	810	794	771	751	732
Resultat efter finansiella poster	218	-1 621	166	-117	202
Årets resultat	218	-1 621	166	-117	202
Soliditet %	-20	-39	34	34	32
Likviditet %	121	208	980	797	954
Driftkostnader, kr/m ²	551	2 859	625	903	465
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	551	695	625	493	465
Ränta, kr/m ²	28	32	54	57	63

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. *RMA*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 200	0	917 508	-1 621 383
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 621 383	1 621 383
Reservering underhållsfond		225 000	-225 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				217 584
Vid årets slut	26 200	225 000	-928 875	217 584


Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-703 875
Årets resultat	217 584
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-225 000
Summa	-711 291

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 711 291

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	810 476	794 324
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 563	62 330
Summa rörelseintäkter		859 039	856 654
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-441 144	-2 263 993
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 476	-145 909
Personalkostnader	Not 6	-8 805	-8 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-41 033	-40 094
Summa rörelsekostnader		-619 458	-2 458 454
Rörelseresultat		239 581	-1 601 800
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 304
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	457	3 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-22 454	-25 260
Summa finansiella poster		-21 997	-19 583
Resultat efter finansiella poster		217 584	-1 621 383
Årets resultat		217 584	-1 621 383

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	1 646 456	1 349 112
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 646 456	1 349 112
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 000	24 000
Summa anläggningstillgångar		1 670 456	1 373 112
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	3 577	19 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	33 867	32 996
Summa kortfristiga fordringar		37 444	52 902
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	574 131	312 477
Summa kassa och bank		574 131	312 477
Summa omsättningstillgångar		611 574	365 379
Summa tillgångar		2 282 031	1 738 491

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	26 200	26 200	
Fond för yttre underhåll	225 000	0	
Summa bundet eget kapital	251 200	26 200	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-928 875	917 508	
Årets resultat	217 584	-1 621 383	
Summa fritt eget kapital	-711 291	-703 875	
Summa eget kapital	-460 091	-677 675	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 235 610	2 240 610
Summa långfristiga skulder		2 235 610	2 240 610
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 000	5 000
Leverantörsskulder		52 704	25 841
Skatteskulder		3 043	2 191
Övriga skulder		12 335	12 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	433 429	130 309
Summa kortfristiga skulder		506 511	175 556
Summa eget kapital och skulder		2 282 031	1 738 491

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	99
Installationer	Linjär	10
Tillkommande utgifter	Linjär	5-30
Markanläggningar	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. *RAF*

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	711 960	698 088
Hyror, lokaler	12 600	12 600
Hyror, p-platser	34 000	33 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-884	-2 464
Rabatter	0	-300
Elavgifter	52 800	52 800
Summa nettoomsättning	810 476	794 324

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
IT-avgifter	38 400	38 400
Övriga ersättningar	3 276	3 211
Fakturerade kostnader	1 440	2 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Övriga rörelseintäkter	5 450	18 380
Summa övriga rörelseintäkter	48 563	62 330

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	0	-1 713 742
Reparationer	-31 802	-62 833
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-23 274	-22 442
Försäkringspremier	-15 677	-14 314
Kabel- och digital-TV	-27 840	-30 160
Återbäring från Riksbyggen	0	3 100
Obligatoriska besiktningar	0	-95 563
Snö- och halkbekämpning	-27 862	-25 440
Förbrukningsinventarier	-10 092	-2 539
Vatten	-44 302	-41 042
Fastighetsel	-79 781	-81 889
Uppvärmning	-128 429	-139 515
Sophantering och återvinning	-19 981	-17 804
Förvaltningsarvode drift	-32 102	-19 810
Summa driftkostnader	-441 144	-2 263 993

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-100 999	-98 723
IT-kostnader	-248	-744
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-2 500	-21 066
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 811	-3 221
Kontorsmateriel	-2 003	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 560	0
Bankkostnader	-1 730	-2 105
Övriga externa kostnader	0	-6 250
Summa övriga externa kostnader	-128 476	-145 909

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-800	-800
Sammanträdesarvoden	-5 700	-5 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-200	-200
Sociala kostnader	-2 105	-1 759
Summa personalkostnader	-8 805	-8 459

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-20 004	-20 004
Avskrivningar tillkommande utgifter	-21 029	-20 089
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-41 033	-40 094

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	272	213
Övriga ränteintäkter	186	3 160
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	457	3 373

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-22 454	-25 260
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-22 454	-25 260

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 868 738	1 868 738
Mark	771 174	771 174
Tillkommande utgifter	416 091	416 091
Markanläggning	12 850	12 850
	3 068 853	3 068 853
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	338 378	0
	338 378	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 407 231	3 068 853
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 421 355	-1 401 350
Tillkommande utgifter	-285 537	-265 447
Markanläggningar	-12 850	-12 850
	-1 719 741	-1 679 648
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-20 004	-20 004
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-21 029	-20 089
	-41 035	-40 093
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 760 775	-1 719 741
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 646 456	1 349 112
Varav		
Byggnader	427 379	447 383
Mark	771 174	771 174
Tillkommande utgifter	447 903	130 554
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 649 000	9 649 000
Lokaler	41 000	41 000
Totalt taxeringsvärde	9 690 000	9 690 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 241 000</i>	<i>5 241 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 449 000</i>	<i>4 449 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	24 000	24 000
Summa andra långfristiga fordringar	24 000	24 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	3 577	1 706
Andra kortfristiga fordringar	0	18 200
Summa övriga fordringar	3 577	19 906

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	190
Förutbetalda försäkringspremier	7 901	7 777
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 470	25 030
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	496	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 867	32 996

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	109 665	109 289
Transaktionskonto	464 466	203 188
Summa kassa och bank	574 131	312 477^{Qv}

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	2 240 610	2 245 610
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 000	-5 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 235 610	2 240 610

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,80%		505 560	-505 560	0	0
STADSHYPOTEK	0,89%	2020-10-30	237 750	0	0	237 750
STADSHYPOTEK	0,99%	2021-12-01	497 500	0	5 000	492 500
STADSHYPOTEK	1,05%	2022-06-01	0	505 560	0	505 560
STADSHYPOTEK	0,80%	2023-09-30	253 500	0	0	253 500
STADSHYPOTEK	0,97%	2027-09-30	751 300	0	0	751 300
Summa			2 245 610	0	5 000	2 240 610

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 5 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	2 105	0
Upplupna räntekostnader	1 038	1 289
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 310	51 922
Upplupna elkostnader	4 282	11 667
Upplupna värmekostnader	4 672	12 348
Upplupna revisionsarvoden	200	200
Upplupna styrelsearvoden	6 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 693	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	340 401	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	70 228	52 883
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	433 429	130 309

Ställda säkerheter


	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	2 647 700	2 647 700

Eventualförpliktelser

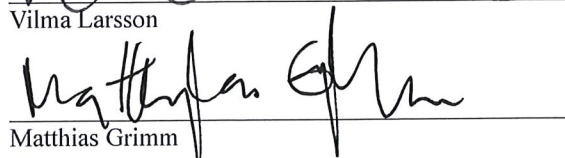
	2020-06-30	2019-06-30
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser ✓		

Styrelsens underskrifter

Umeå 2020-11-05
Ort och datum


Vilma Larsson

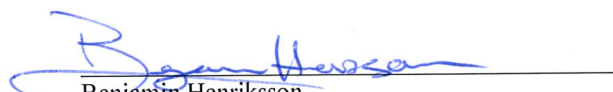

Emil Edeholt

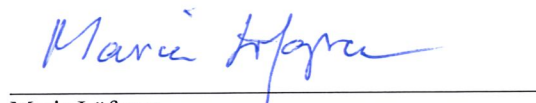

Matthias Grimm


Matthias Palmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 december - 2020

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor


Maria Löfgren
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Umeåhus nr 1, org nr 794000-1907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Umeåhus nr 1 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30. 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 2020 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 för föreningen.

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 på fel.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 att utföra 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 Umeåhus nr 1 för räkenskapsåret

2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 9 december 2020

KPMG AB



Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor



Maria Löfgren

Föreningsvald revisor