

Årsredovisning
för
Riksbyggen Brf Luleåhus nr 9
797000-1553

Räkenskapsåret
2022-09-01 - 2023-08-31

Styrelsen för Riksbyggen Brf Luleåhus nr 9 har härmed upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningen registrerades 1954-03-18 och föreningens fastighet, Gulsporren 1, bebyggdes 1955. Fastigheten är belägen på Majvägen 11-21, Källgatan 2-8 samt Ljunggatan 2-4 i Luleå kommun. På fastigheten finns 6 byggnader innehållande 111 lägenheter. På fastigheten finns dessutom 4 lokaler, 23 garage och 48 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

30 stycken 1 rum och kök,
69 stycken 2 rum och kök,
12 stycken 3 rum och kök

Total tomtarea: 9 079 m²

Total bostadsyta: 5 972 m²

Total lokalyta: 675 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrade hos Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en gemensamhetslokal och bastu.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och fastighetsskötseln av Axcell Fastighetspartner AB.

Fastighetens tekniska status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande underhåll/reparationer av uppkomna skadors samt planerade underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört löpande underhåll för 231 961 kr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 272 tkr.

Tidigare utförda underhållsåtgärder

Byte armaturer, låssystem/nycklar, markanläggning

År

2021-22

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Luleå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen arbetar med att ta fram en ny detaljerad underhållsplan inför kommande år.

Styrelsen sade upp avtal med Riksbyggen 2022-12-31, Axcell är fastighetsförvaltare och Castor är ekonomisk förvaltare från 2023-01-01. Ny styrelseordförande från 23-02-28.

Åtgärder som genomförts är bl.a:

- BRF Luleåhus nr 9 får en e-postadress att använda.
- Upprättat lista för parkering och garage.
- Skapat välkomstbrev med information som skickas till nya medlemmar.
- Mobil APP installeras för bokning av tider i tvättstuga och bastu.
- Drift och underhållsplan upprättas. Storstädning av gemensamma lokaler utförs.
- Reparationer av värmesystemet, källardörrar som hänger snett och trasiga trappnedgångar hos fotvård och frisering är utförda.
- Hängrännor rensas, byts ut och nya skorstenar(stoser) ersätter trasiga.
- Vattenskadad lägenhet renoveras.

Försäkringsärende Folksam.

Beställning: Betalda fakturor - för vattenskadad lägenhet.

Gäller företagen:

- Svenska NORRBYGG AB - faktura 11698 , nr 11628, nr 11627
- Ocab Norr AB - faktura CD510015360, CD51001294
- Axcell - faktura F118761 (22.238:-), felanmälan stamstopp lgh 41, datum 23/8.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 151 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 129 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmans 2023-02-28 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Namn	Uppdrag	Mandat tom
	Ann-Cristin Lindbäck	Ordförande	2024
	Emma Stohne	Sekreterare	2024
	Ingrid Landin	Ledamot	2024
	Klas Nilsson	Ledamot	2024
Suppleant	Berit Lindbäck		2024
	Stefan Annernäs		2024
	Maud Granström		2024
Valberedning	Alf-Gunnar Lundgren Carina Forsberg		
Revisor	KPMG AB, ordinarie revisor Siv Andersson, förtroendevald intern revisor		

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

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

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-02-13.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	3 663	3 663	3 569	3 390	3 424
Resultat efter finansiella poster	717	316	-348	-1 728	-773
Soliditet (%)	33	31	30	30	35
Årsavgifter bostäder per kvm BOA	487	487	473	444	444
Elkostnad per kvm totalyta	43	32	42	43	43
Vattenkostnad per kvm totalyta	41	35	42	38	49
Värmekostnad per kvm totalyta	73	74	71	69	68
Ränta per kvm totalyta	36	33	30	32	41
Fastighetslån per kvm totalyta	2 629	2 960	2 993	2 875	2 747

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 473 581	83 426	6 619 791	-1 144 352	316 149	8 348 595
Reservering underhållsfond			1 272 433	-1 272 433		0
Uttag ur underhållsfond			-36 530	36 530		0
Disposition av föregående års resultat:				316 149	-316 149	0
Årets resultat					716 746	716 746
Belopp vid årets utgång	2 473 581	83 426	7 855 694	-2 064 106	716 746	9 065 341

Medlemsinsatserna i förändring i eget kapital innehåller upplåtelseavgifter på 2 246 496 kr och medlemsinsatser på 227 085 kr.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 064 106
årets vinst	716 746
	-1 347 360

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 272 433
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-36 530
i ny räkning överföres	-2 583 263
	-1 347 360

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 658 625	3 663 053
Övriga rörelseintäkter	3	805 103	798 896
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 463 728	4 461 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 253 375	-2 465 680
Övriga externa kostnader	5	-477 938	-673 420
Personalkostnader	6	-75 300	-105 522
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-716 430	-716 429
Summa rörelsekostnader		-3 523 043	-3 961 051
Rörelseresultat		940 685	500 898
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 216	25 246
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 155	-209 995
Summa finansiella poster		-223 939	-184 749
Resultat efter finansiella poster		716 746	316 149
Resultat före skatt		716 746	316 149
Årets resultat		716 746	316 149

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	21 610 151	22 316 190
Inventarier, verktyg och installationer	9	62 338	72 729
Summa materiella anläggningstillgångar		21 672 489	22 388 919
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	162 000	162 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 000	162 000
Summa anläggningstillgångar		21 834 489	22 550 919
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		174 237	706
Övriga fordringar		76 975	1 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 048	110 062
Summa kortfristiga fordringar		298 260	112 404
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	5 504 119	4 386 366
Summa kassa och bank		5 504 119	4 386 366
Summa omsättningstillgångar		5 802 379	4 498 770
SUMMA TILLGÅNGAR		27 636 868	27 049 689

Balansräkning

Not 2023-08-31 2022-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		2 473 581	2 473 581
Reservfond		83 426	83 426
Fond för yttre underhåll		7 855 693	6 619 790
Summa bundet eget kapital		10 412 700	9 176 797

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-2 064 106	-1 144 351
Årets resultat		716 746	316 149
Summa ansamlad förlust		-1 347 360	-828 202
Summa eget kapital		9 065 340	8 348 595

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	9 688 990	17 476 080
Summa långfristiga skulder		9 688 990	17 476 080

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 787 090	198 840
Leverantörsskulder		208 287	116 628
Skatteskulder		15 573	7 803
Övriga skulder		388 635	368 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	482 953	533 401
Summa kortfristiga skulder		8 882 538	1 225 014

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 636 868 27 049 689

Kassaflödesanalys

Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	716 746	316 149
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	716 430	716 430
Betald skatt	7 770	-14 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 440 946	1 017 925
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-173 291	-129
Förändring av kortfristiga fordringar	-12 325	-819
Förändring av leverantörsskulder	91 659	-21 855
Förändring av kortfristiga skulder	-30 397	56 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 316 592	1 051 347
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-198 840	-198 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-198 840	-198 840
Årets kassaflöde	1 117 752	852 507
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 386 366	3 533 860
Likvida medel vid årets slut	5 504 118	4 386 367

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

I resultatet ingår avskrivningar med 716 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 433 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar	50 år
Inventarier	5-30 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Fastighetens ränta per kvadrat definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	2 910 504	2 910 696
Hyror lokaler	81 560	81 744
Hyror garage	43 188	43 188
Hyror, p-platser	82 200	86 400
Hyses- och avgiftsbortfall lokaler	-300	-900
Bränsletillägg bostäder	438 662	438 192
Elavgifter	133 475	134 397
Avgår: Avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-30 664	-30 664
	3 658 625	3 663 053

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Kabel-tv-avgift	259 200	259 200
Balkongtillägg	518 400	518 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 434	18 458
Övriga intäkter	5 069	2 838
	805 103	798 896

Not 4 Driftskostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löpande underhåll	-231 961	-204 558
Periodiskt underhåll	-36 530	-507 784
Fastighetsskötsel och lokalvård	-135 176	0
Uppvärmning	-485 298	-489 859
Vatten- och avloppsavgifter	-269 927	-230 300
Elavgifter	-283 714	-209 865
Renhållning	-159 798	-144 360
Snöröjning	-50 940	-139 765
Förbrukningsinv. / mtrl	-17 521	-3 049
Försäkring fastighet	-114 505	-78 605
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	-272 516	-269 817
Fastighetsskatt	-195 489	-187 719
	-2 253 375	-2 465 681

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Revisionsarvode (Byrå)	-16 000	-14 500
Stämmor, styrelsemöten, representation	-4 309	0
Telefon	0	-6 841
Inkasso-Juristarvode	-3 375	-2 098
Förvaltningsarvode företag	-407 780	-597 358
Administrationskostnader	-21 144	-25 694
Avgifter för myndigheter	-800	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-24 529	-26 929
	-477 937	-673 420

Not 6 Personalkostnader

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Arvoden till styrelsen	-57 300	-57 100
Löner och andra ersättningar	0	-41 700
Sociala kostnader enligt lag och avtal	-18 000	-6 722
	-75 300	-105 522

Not 7 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	38 957 943	38 957 943
Mark	685 000	685 000
Utgående anskaffningsvärden	39 642 943	39 642 943
Ingående avskrivningar	-17 326 753	-16 620 714
Årets avskrivningar	-706 039	-706 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 032 792	-17 326 753
Utgående redovisat värde	21 610 151	22 316 190
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 600 000	67 600 000
Lokaler	1 911 000	1 911 000
Varav totalt taxeringsvärde byggnader	47 615 000	47 615 000
Varav totalt taxeringsvärde mark	21 896 000	21 896 000
	69 511 000	69 511 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	20 190 000	20 190 000
	20 190 000	20 190 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	750 994	750 994
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	750 994	750 994
Ingående avskrivningar	-678 265	-667 874
Årets avskrivningar	-10 391	-10 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-688 656	-678 265
Utgående redovisat värde	62 338	72 729

Not 10 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	162 000	162 000
	162 000	162 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	162 000	162 000

Not 11 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Nordea företagskonto	1 816 706	0
Swedbank företagskonto	22 326	1 941 075
SBAB spar	3 665 088	2 445 291
	5 504 120	4 386 366

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-08-31	Lånebelopp 2022-08-31
Swedbank	0,98	2024-06-19	6 661 250	6 734 250
Stadshypotek	0,98	2024-06-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	0,84	2025-04-30	4 381 857	4 430 257
Stadshypotek	2,27	2025-03-30	1 847 373	1 884 973
Stadshypotek	2,27	2025-03-30	3 585 600	3 625 440
			17 476 080	17 674 920
Kortfristig del av långfristig skuld			7 787 090	198 840

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos banken vilket är föreningens avsikt.

Nästa års förväntade amortering är 198 840 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut vara 16 481 880 kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	18 000	8 340
Upplupna räntekostnader	33 652	34 029
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 793
Upplupna elkostnader	0	19 333
Upplupna värmekostnader	0	14 967
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	57 300	77 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	339 908	362 740
BG-inbetalningar efter 2023-01-01	18 093	0
	482 953	533 402

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen drabbats av två vattenskador. Styrelsen har kopplat in en leverantör för att undersöka bakomliggande orsaker och lämpliga åtgärder inför framtiden.

Luleå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ann-Cristin Lindbäck
Ordförande

Emma Stohne
Ledamot

Ingrid Landin
Ledamot

Klas Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Siv Andersson
Förtroendevald revisor

ANN-CRISTIN LINDBÄCK

dd578441-88ab-431d-a8ae-d8b42f9cc1cf - 2024-02-04 12:09:42 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 774b0057-2788-4342-90fa-f255c1e34005 - SE

Emma Louise Stohne

6445a6c5-ede5-4f01-b287-ae373cc1af6 - 2024-02-05 11:13:41 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 4e427b11-6884-4dee-bf07-9f173323af2a - SE

Ingrid Helen Landin

b93c31cb-2300-4cbd-b965-3874b9ca2926 - 2024-02-05 15:04:51 UTC +02:00
BankID / Freja eID - a0eaaeea-829a-4a56-8a87-cb0093eef099 - SE

KLAS ERIK NILSSON

885a17ba-5452-4b48-947d-8901146b908d - 2024-02-06 10:42:27 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 42ea001c-536a-458e-be3a-6dc6afe05a52 - SE

Siv Ann-Christin Andersson

cbae6483-c401-4259-9a80-c9d40cfda76a - 2024-02-06 19:48:31 UTC +02:00
BankID / Freja eID - e3efe6fe-58df-4f38-9dbe-0b69d5751234 - SE

MONIKA LINDGREN

89a81116-f0ce-4ed1-a12d-c802443096aa - 2024-02-09 00:04:27 UTC +02:00
BankID / Freja eID - c4eba2a9-429e-4a4a-9fba-6a9aba054b88 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus nr 9, org. nr 797000-1553

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus nr 9 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

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 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Luleåhus nr 9 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Luleå den

Monika Lindgren, KPMG AB
Auktoriserad revisor

Siv Andersson
Förtroendevald revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Siv Ann-Christin Andersson

f5e7233d-4ab0-4d00-b25c-435d9d7eb4b2 - 2024-02-03 22:10:49 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 18f22e8b-6b85-4905-a4b2-98bda86fb9a2 - SE

MONIKA LINDGREN

cc17f932-a4b6-42df-b113-036169698907 - 2024-02-09 00:04:27 UTC +02:00
BankID / Freja eID - c4eba2a9-429e-4a4a-9fba-6a9aba054b88 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende