

---

# Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Storspoven  
Org nr: 794000-1824



---

# Innehållsförteckning

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

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Storspoven får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2021-07-01 till 2022-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Räntekostnaderna har också minskat, tack vare omsatta lån samt löpande amortering.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 979 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 442 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flyttfågeln 3 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 8 byggnader med 170 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 31 A-H & 33 A-H i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	21
2 rum och kök	27
3 rum och kök	70
4 rum och kök	26
5 rum och kök	26

#### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	83
Antal p-platser	62

Total tomtarea 33 321 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 14 632 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 270 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 228 967 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 204 136 000 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 2 113 tkr och planerat underhåll för 763 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 33 082 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 308 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 370 tkr.

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

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	256 248
Huskropp utvändigt	478 947
Garage och p-platser	28 179

#### Kommande underhåll

Beskrivning	år
Fasad	2022-2024
Ventilation- till och från luft	2022-2024
Dränering	2022-2024

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>
Stefan Landström	Ordförande	2022
Bengt Andersson	Sekreterare	2023
Gunborg Eriksson	Vice ordförande	2022
Tom Bergström	Ledamot	2023
Christina Stoltz	Ledamot	2023
Per-Hugo Brändström	Ledamot	2022
Sophie Storm	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Birgitta Engström	Suppleant	2023
Robert Lundin	Suppleant	2022
Victoria Pettersson	Suppleant	2022
Joakim Jansson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG Umeå	Auktoriserad Revisor	
Lars Skånberg	Förtroendevald revisor	

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Johann Pettersson	

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Johann Pettersson	
Magnus Brändström	
Karin Lidvall (sammankallande)	
Mona Bäckman	

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomiska ställning.

## Medlemsinformation


Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 212 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 216 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 2,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2022-07-01.

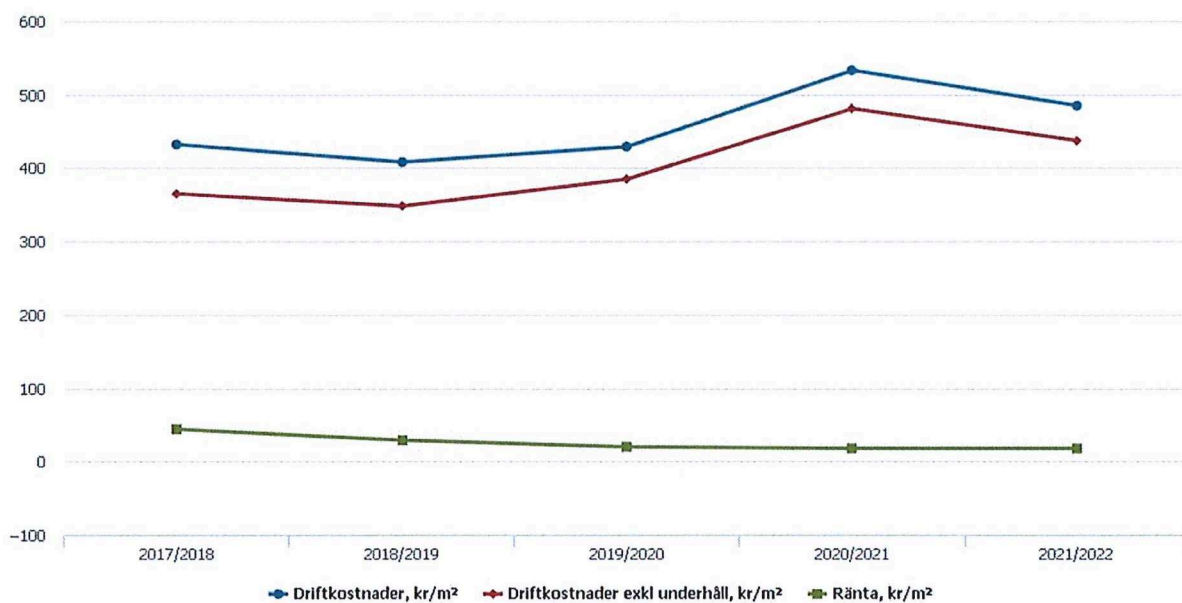
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 488 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	9 419	9 249	9 158	8 906	8 740
Resultat efter finansiella poster	463	-446	997	1 002	288
Soliditet %	27	25	26	24	22
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	485	533	429	408	432
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	437	481	385	348	365
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	18	18	20	29	44



**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. *lv*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	725 914	0	0	13 033 658	-3 554 201	-445 586
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-445 586	445 586
Reservering underhållsfond				2 370 000	-2 370 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-763 374	763 374	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						463 124
Vid årets slut	725 914	0	0	14 640 284	-5 606 413	463 124

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 999 788
Årets resultat	463 124
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 370 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	763 374
<b>Summa</b>	<b>-5 143 290</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Extra reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 5 143 290</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 418 500	9 249 349
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 156 294	1 186 865
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 574 794</b>	<b>10 436 214</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 712 890	-8 471 085
Övriga externa kostnader	Not 5	-997 012	-1 029 059
Personalkostnader	Not 6	-147 209	-162 590
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-979 149	-954 886
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 836 260</b>	<b>-10 617 621</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>738 534</b>	<b>-181 407</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 264	3 264
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 547	15 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-288 221	-283 384
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-275 410</b>	<b>-264 180</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>463 124</b>	<b>-445 586</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>463 124</b>	<b>-445 586</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	26 554 575	27 399 497
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 173 887	1 308 113
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	5 367 730	5 188 463
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 096 191</b>	<b>33 896 073</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	34 000	34 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 000</b>	<b>34 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 130 191</b>	<b>33 930 073</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	97 109	41 713
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	395 040	343 983
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>492 149</b>	<b>385 696</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 779 252	4 801 087
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 779 252</b>	<b>4 801 087</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 271 400</b>	<b>5 186 783</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>38 401 591</b>	<b>39 116 856</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		725 914	725 914
Fond för yttre underhåll		14 640 284	13 033 658
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>15 366 198</b>	<b>13 759 572</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 606 414	-3 554 201
Årets resultat		463 124	-445 586
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 143 290</b>	<b>-3 999 788</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 222 908</b>	<b>9 759 784</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	9 191 846	22 273 084
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 191 846</b>	<b>22 273 084</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 830 147	4 066 093
Leverantörsskulder		838 633	843 987
Skatteskulder		8 975	23 035
Övriga skulder	Not 19	280 726	298 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 028 356	1 852 618
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 986 837</b>	<b>7 083 988</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>38 401 591</b>	<b>39 116 856</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.

### 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	54
Standardförbättringar	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	15-40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. *kl*

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 144 458	7 004 688
Hyror, lokaler	36 425	33 150
Hyror, garage	319 669	318 080
Hyror, p-platser	186 909	179 996
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 084	-11 100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 905	-6 919
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-65 513	-78 749
Bränsleavgifter, bostäder	1 445 832	1 445 832
Elavgifter	373 709	364 371
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 418 500</b>	<b>9 249 349</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	193 800	193 800
Övriga lokalintäkter	0	3 400
IT-avgifter	245 625	243 375
Balkonginglasning	572 160	572 160
Övriga ersättningar	39 379	48 127
Fakturerade kostnader	0	2 660
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-16	-16
Övriga rörelseintäkter	49 668	29 667
Försäkringsersättningar	55 678	93 692
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 156 294</b>	<b>1 186 865</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-763 374	-820 299
Reparationer	-2 113 235	-1 615 289
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-262 710	-269 390
Försäkringspremier	-165 777	-154 029
Kabel- och digital-TV	-388 494	-397 217
Återbäring från Riksbyggen	16 400	18 300
Serviceavtal	-16 978	-8 085
Obligatoriska besiktningar	-6 004	-78 633
Bevakningskostnader	-12 029	-10 369
Snö- och halkbekämpning	-437 029	-541 265
Drift och förbrukning, övrigt	-1	-5 512
Förbrukningsinventarier	-47 197	-24 127
Vatten	-537 213	-530 663
Fastighetsel	-680 745	-635 220
Hushållsel	-21 950	-2 328
Uppvärmning	-1 414 927	-1 378 984
Sophantering och återvinning	-313 876	-306 340
Förvaltningsarvode drift	-547 750	-1 711 636
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 712 890</b>	<b>-8 471 085</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-873 577	-860 612
IT-kostnader	-9 528	-15 017
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-15 288	-21 474
Kreditupplysningar	-8 362	-2 379
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 764	-41 464
Kontorsmateriel	0	-13 131
Telefon och porto	-10 824	-11 914
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-17 933
Medlems- och föreningsavgifter	-20 400	0
Bankkostnader	-2 270	-720
Övriga externa kostnader	0	-25 040
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-997 012</b>	<b>-1 029 059</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-42 500	-42 500
Sammanträdesarvoden	-65 337	-83 781
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 000	-10 000
Sociala kostnader	-28 372	-26 309
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-147 209</b>	<b>-162 590</b>

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

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-397 081	-397 081
Avskrivning Markanläggningar	-62 943	-62 943
Avskrivningar tillkommande utgifter	-384 898	-384 898
Avskrivning Maskiner och inventarier	-30 879	-30 879
Avskrivning Installationer	-103 348	-79 085
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-979 149</b>	<b>-954 886</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 264	3 264
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 264</b>	<b>3 264</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 451	15 290
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	650
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>9 547</b>	<b>15 940</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-284 434	-279 106
Övriga räntekostnader	-3 787	-4 278
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-288 221</b>	<b>-283 384</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	21 442 387	21 442 387
Mark	5 400 000	5 400 000
Tillkommande utgifter	16 849 531	16 849 531
Markanläggning	2 387 316	2 387 316
	<b>46 079 234</b>	<b>46 079 234</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>46 079 234</b>	<b>46 079 234</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-11 114 991	-10 717 911
Tillkommande utgifter	-6 095 848	-5 710 950
Markanläggningar	-1 468 898	-1 405 956
	<b>-18 679 738</b>	<b>-17 834 817</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-397 081	-397 081
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-384 898	-384 898
Årets avskrivning markanläggningar	-62 943	-62 943
	<b>-844 922</b>	<b>-844 922</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-19 524 660</b>	<b>-18 679 739</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>26 554 575</b>	<b>27 399 497</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	9 930 315	10 327 396
Mark	5 400 000	5 400 000
Tillkommande utgifter	10 368 785	10 753 683
Markanläggningar	855 475	918 418
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	227 000 000	202 000 000
Lokaler	1 967 000	2 136 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>228 967 000</b>	<b>204 136 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>152 220 000</i>	<i>127 240 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>76 747 000</i>	<i>76 896 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	349 823	349 823
Installationer	3 476 293	2 602 882
	<b>3 826 116</b>	<b>2 952 705</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	873 412
	<b>0</b>	<b>873 412</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 826 116</b>	<b>3 826 117</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-318 944	-288 065
Installationer	-2 199 059	-2 119 974
	<b>-2 518 003</b>	<b>-2 408 039</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-30 879	-30 879
Installationer	-103 348	-79 084
	<b>-134 227</b>	<b>-109 963</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-349 823	-318 944
Installationer	-2 302 407	-2 133 059
	<b>-2 652 230</b>	<b>-2 452 003</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 173 887</b>	<b>1 308 113</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	30 879
Installationer	1 173 887	1 277 234

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>	5 367 730	5 188 463
<b>Vid årets slut</b>	<b>5 367 730</b>	<b>5 188 463</b>

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2022-06-30	2021-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	34 000	34 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>34 000</b>	<b>34 000</b>



**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	97 109	41 713
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>97 109</b>	<b>41 713</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 871	6 097
Förutbetalda försäkringspremier	82 955	82 821
Förutbetalt förvaltningsarvode	210 053	197 195
Förutbetald kabel-tv-avgift	98 160	57 870
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>395 040</b>	<b>343 983</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	2 201 320	3 689 643
Transaktionskonto	2 577 932	1 111 444
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 779 252</b>	<b>4 801 087</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	26 021 993	26 339 177
Nästa års låneomsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	16 674 147	-3 843 817
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-156 000	-222 276
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 191 846</b>	<b>22 273 084</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2021-09-10	3 843 817,00	-3 820 090,00	23 727,00	0,00
SWEDBANK	0,79%	2022-09-23	4 056 000,00	0,00	0,00	4 056 000,00
SWEDBANK	2,00%	2022-09-28	0,00	3 820 090,00	71 181,00	3 748 909,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-09-30	2 568 114,00	0,00	66 276,00	2 501 838,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2023-03-01	6 367 400,00	0,00	0,00	6 367 400,00
SWEDBANK	0,70%	2024-08-23	6 832 000,00	0,00	96 000,00	6 736 000,00
SWEDBANK	0,95%	2025-06-18	2 671 846,00	0,00	60 000,00	2 611 846,00
<b>Summa</b>			<b>26 339 177,00</b>	<b>0,00</b>	<b>317 184,00</b>	<b>26 021 993,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 156 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig

Enligt lånespecifikationen ovan finns 4 lån med villkorsändringsdag under 2022-2023, 16 674 147 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. *h*

**Not 19 Övriga skulder**

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	284 756	302 299
Skuld för moms	-4 032	-4 007
Skuld sociala avgifter och skatter	2	1
Clearing	0	-37
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>280 726</b>	<b>298 255</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	24 272	30 396
Upplupna driftskostnader	7 878	452 515
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 837	177 347
Upplupna elkostnader	48 123	47 330
Upplupna värmekostnader	47 051	46 110
Upplupna kostnader för renhållning	0	16 667
Upplupna kostnader för administration	0	228 702
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	859 196	853 551
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 028 356</b>	<b>1 852 618</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	29 129 700	29 129 700

**Not Eventualförpliktelser**

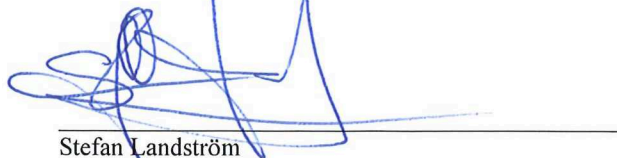
Övriga ansvarsförbindelser	0	0
----------------------------	---	---

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Genom en extra stämma tog föreningen beslut om underhåll gällande fasad och ventilation *h*

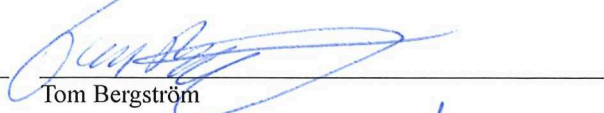
Styrelsens underskrifter

Umeå 2022-11-28  
Ort och datum

  
Stefan Landström

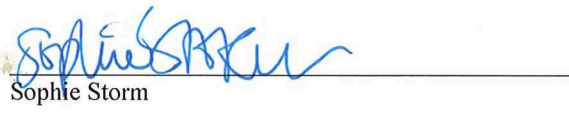
  
Bengt Andersson

  
Gunborg Eriksson

  
Tom Bergström

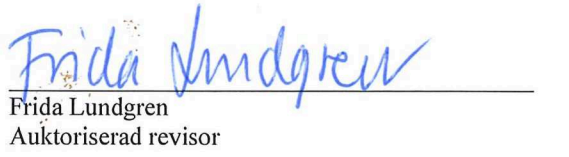
  
Christina Stoltz

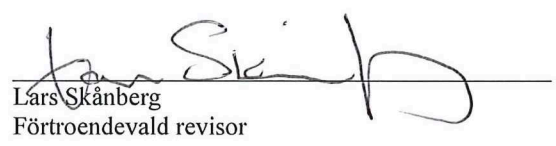
  
Per-Hugo Brändström

  
Sophie Storm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-29

KPMG AB

  
Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor

  
Lars Skånberg  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Storspoven, org. nr 794000-1824

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Storspoven för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 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 utvärderar, 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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god 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 RB Brf Storspoven för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionssed 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 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.

### Anmärkning

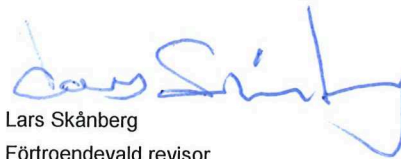
Styrelsen har inte under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2021-11-24 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den 29/11-2022

KPMG AB

  
Frida Lundgren

Auktoriserad revisor

  
Lars Skånberg

Förtroendevald revisor