

Årsredovisning

för

Brf Öbacka Strand 4, Umeå

769625-2670

Räkenskapsåret

2024



Innehåll

- Förvaltningsberättelse
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Tilläggsupplysningar

Styrelsen för Brf Öbacka Strand 4, Umeå har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 4, Umeå bildades 12 september 2012 och registerades hos Bolagsverket 26 september 2012. Ekonomisk plan är registrerad 7 juni 2013. Senaste stadgar är registrerade hos Bolagsverket 19 december 2017. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är Västerbottens län, Umeå kommun.

Föreningen ingår i Öbackastrands Samfällighetsförening (org nr 717915-1563). De fem bostadsrättsföreningarna Öbacka Strand 1 till 5 är tillsammans enda medlemmar i Öbackastrands Samfällighetsförening med andelstal baserat på antal lägenheter i respektive förening. Totalt finns 225 andelar. Styrelsen i Samfällighetsföreningen består av fem personer, en från varje förening, samt suppleanter. Samfällighetsföreningen ansvarar för förvaltning av gemensamhetsanläggningar i form av två garage samt källsortering, grönytor, allmänna ytor, gångvägar och den kvartersgata som finns i området.

Föreningens byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Umeå Ölöten 1, Umeå kommun, marken innehas med äganderätt. Tomtarealen är 3 344 kvm.

Föreningen har slutreglerat tecknat entreprenadkontrakt med NCC boende AB för uppförande av föreningens hus per 30 juni 2015.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, i försäkringen ingår bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningens byggnader består av tre flerfamiljshus med totalt 53 bostadsrätter. Totalt boyta är 5 192 kvm fördelat på:

2 rum och kök	1 st
3 rum och kök	46 st
4 rum och kök	6 st

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. *lvb*

Förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Björkstadens Ekonomibyrå AB gällande ekonomisk förvaltning, vilka genom fullmakt har skött föreningens normala affärstransaktioner under året.

För den tekniska förvaltningen har avtal tecknats med Riksbyggen.

Under räkenskapsåret har föreningen haft fastighetsförsäkringen hos Trygg Hansa.

Föreningen har avtal med Umeå Energi fr o m 2024-01-01 gällande Hybridpris. Syftet med detta avtal är att över tid ha ett stabilt elpris utan extrema toppar. För telefoni och bredband har föreningen avtal med Telia, för hemsidan avtal med BRF-net och städningen sköts av Sonjas Städ.

Föreningen har under året tagit in offerter för att byta passeringssystem i portarna eftersom reservdelar till det befintliga systemet har utgått. Valet av utförare blev Norrskydd och bytet kommer ske under början av 2025.

Föreningen har också upphandlat slamtömning med Swoosch vilket kommer ske i slutet av första kvartalet 2025 enligt underhållsplanen. Tillsammans med Öbackastrand 5 kommer en grill köpas in till den fina uteplatsen samt en piskställning för mattor.

Under 2024 har föreningen genomfört en OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utan anmärkning. I början av 2024 startades en grannsamverkan tillsammans med föreningar Öbackastrand 1-5 upp.

Obligatorisk gårdsstädning i maj genomfördes med ett stort deltagande och engagemang från

Öbackastrand 4 och 5 och avslutades med varmkorv. En trevlig mingelkväll i slutet av juli genomfördes men tyvärr med få deltagare.

Styrelse

Styrelsen sammansättning sedan årsstämman 2024 har varit:

Ledamöter: Helen Kock-Larsen (ordförande)

Lena Kimdal

Margareta Bergström

Conny Ström

Michael Westman

Suppleanter: Jesper Afvander

Lars Nyberg

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

Revisorer KPMG AB med huvudansvarig auktoriserad revisor Benjamin Henriksson

Valberedning: Bo Carlberg (sammankallande)

Åsa Strinnholm

Anders Almberg

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt haft 8 protokollförda ordinarie sammanträden. Ordinarie årsstämma hölls 23 april med efterföljande konstituerande möte.

Arvode till styrelsen har utgått med totalt ett prisbasbelopp. 

Medlemsinformation

Vid årets utgång var antalet medlemmar 81 st (fg år 81 st)
Under året har 4 bostadsrättsöverlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 091	3 975	3 919	3 914
Resultat efter finansiella poster	398	937	652	686
Soliditet (%)	76,2	74,9	74,7	74,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	766	747	733	733
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 209	8 816	8 845	9 047
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 209	8 816	8 845	9 047
Sparande per kvm (kr/kvm)	339	442	388	408
Räntekänslighet (%)	10,7	11,8	12,1	12,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	144	134	126	120
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,3	97,6	97,1	97,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Årsavgifter

För 2025 genomförs en avgiftshöjning med 2,5% (fg år 2,5%)

Föreningens lån

Föreningen har strävat efter riskspridning avseende lånen. De är därför uppdelade på tre lån med olika löptid. Samtliga lån ligger hos SEB. Föreningen har under 2024 amorterat 3 150 000 kr. Under 2025 ska ett lån villkorsändras och en extraamortering vid förhandling med kreditgivare planeras. Enligt gällande avtal ska detta lån amorteras med 37 500 kr innan det villkorsändras.

Driftskostnader och övriga externa kostnader

	2024	2023
Elkostnader	92 852 kr	102 366 kr
Värmekostnader	353 824 kr	322 220 kr
Vatten- och avloppskostnader	301 872 kr	273 266 kr
Fastighetsförvaltningskostnader	72 715 kr	76 792 kr
Städ- och renhållningskostnader	59 794 kr	50 080 kr
IT-kostnader	159 199 kr	159 021 kr
Rep- och underhållskostnader	336 445 kr	108 771 kr
Kostnader Samfälligheten	225 891 kr	31 597 kr
Fastighetsförsäkringskostnader	49 929 kr	42 146 kr
Revisionskostnader	30 000 kr	27 500 kr
Redovisningskostnader	94 119 kr	80 399 kr
Bankkostnader	5 255 kr	5 126 kr
Övriga externa kostnader	<u>6 790 kr</u>	<u>4 063 kr</u>
	1 788 685 kr	1 283 347 kr

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	133 525 000	1 248 000	2 150 672	936 725	137 860 397
Disposition av föregående års resultat:			936 725	-936 725	0
Avsättning till fond yttre u.h		200 000	-200 000		0
Årets resultat				397 831	397 831
Belopp vid årets utgång	133 525 000	1 448 000	2 887 397	397 831	138 258 228

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 887 397
årets vinst	397 831
	3 285 228
disponeras så att	
avsätts till fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	3 085 228
	3 285 228

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 090 797	3 974 790
Övriga rörelseintäkter		38 951	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 129 748	3 974 790
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 788 685	-1 283 347
Personalkostnader	3	-64 429	-59 274
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 360 000	-1 360 000
Summa rörelsekostnader		-3 213 114	-2 702 621
Rörelseresultat		916 634	1 272 169
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92 155	77 048
Räntekostnader och liknande resultatposter		-610 958	-412 492
Summa finansiella poster		-518 803	-335 444
Resultat efter finansiella poster		397 831	936 725
Resultat före skatt		397 831	936 725
Årets resultat		397 831	936 725

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

176 626 653

177 986 653

Summa materiella anläggningstillgångar

176 626 653

177 986 653

Summa anläggningstillgångar

176 626 653

177 986 653

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

22 005

Övriga fordringar

242 823

299 154

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

84 038

78 283

Summa kortfristiga fordringar

326 861

399 442

Kassa och bank

Kassa och bank

4 538 017

5 711 623

Summa kassa och bank

4 538 017

5 711 623

Summa omsättningstillgångar

4 864 878

6 111 065

SUMMA TILLGÅNGAR

181 491 531

184 097 718

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

133 525 000

133 525 000

Fond för yttre underhåll

1 448 000

1 248 000

Summa bundet eget kapital

134 973 000

134 773 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 887 397

2 150 672

Årets resultat

397 831

936 725

Summa fritt eget kapital

3 285 228

3 087 397

Summa eget kapital

138 258 228

137 860 397

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

27 088 750

28 663 750

Summa långfristiga skulder

27 088 750

28 663 750

Kortfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

15 532 500

17 107 500

Övriga skulder

531 085

463 785

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

80 968

2 286

Summa kortfristiga skulder

16 144 553

17 573 571

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

181 491 531

184 097 718

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	6	397 831	936 725
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 360 000	1 360 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 757 831	2 296 725
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		22 005	7 686
Förändring av kortfristiga fordringar		50 576	-56 191
Förändring av leverantörsskulder		65 842	17 209
Förändring av kortfristiga skulder		80 140	-8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 976 394	2 265 421
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-3 150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 150 000	-150 000
Årets kassaflöde		-1 173 606	2 115 421
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 711 623	3 596 202
Likvida medel vid årets slut		4 538 017	5 711 623

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Nyckeltalet visar förhållandet för om räntor på föreningens lån skulle öka med 1% hur mycket avgifterna skulle behöva höjas.

Detta är en schablonberäkning utan hänsyn till föreningens strategi gällande att kontinuerligt genom åren skapa en överlikviditet för extraamorteringar av lånen vilket reducerar skuldkvoten.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 977 280	3 880 440
Övr intäkter pantförskrivningar, överlåtelsavgifter och vattenförbrukning	113 517	94 350
	4 090 797	3 974 790

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband och telefoni.

Not 3 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inga anställda, belopp personalkostnader avser styrelsearvoden och sociala avgifter för dessa.

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	190 000 000	190 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	190 000 000	190 000 000
Ingående avskrivningar	-12 013 347	-10 653 347
Årets avskrivningar	-1 360 000	-1 360 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 373 347	-12 013 347
Utgående redovisat värde	176 626 653	177 986 653
Taxeringsvärden byggnader	121 000 000	121 000 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	36 000 000
	157 000 000	157 000 000
Bokfört värde byggnader	122 626 653	123 986 653
Bokfört värde mark	54 000 000	54 000 000
	176 626 653	177 986 653

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 42 621 250 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.
Som kortfristigt skuld ligger det lån som förfaller till omförhandling under 2025.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	27 088 750	28 663 750
	27 088 750	28 663 750

Belopp	Räntesats	Amorteringsfritt t om	Amortering under 2024	Räntejustering
13 131 250 kr	0,86%	2026-06-28	0 kr	2026-06-28
13 957 500 kr	2,84%	2027-12-28	3 000 000 kr	2027-12-28
15 532 500 kr	0,91%		150 000 kr	2025-06-28

45 771 250 kr				

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	15 532 500	17 107 500
	15 532 500	17 107 500

Not 6 Räntor och utdelningar

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga ränteintäkter enligt resultaträkning	92 706	75 677
Förändring av räntefordran (i upplupna intäkter)	-551	1 371
Räntekostnad enligt resultaträkningen	-743 352	-479 060
Förändring av ränteskulder (i upplupna kostnader)	132 394	66 568
	-518 803	-335 444

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	56 525 000	56 525 000
	56 525 000	56 525 000

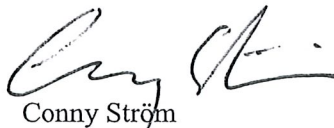
Umeå 2025-05-20



Helen Kock-Larsen
Ordförande



Lena Kimdal



Conny Ström



Michael Vestman



Margareta Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-20



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Handwritten notes and a signature in the upper left section.

Handwritten notes and a signature in the upper right section.

Handwritten notes in the middle right section.

Handwritten notes in the lower right section.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 4, Umeå, org. nr 769625-2670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 4, Umeå för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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. 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Bostadsrättsföreningen Öbacka Strand 4, Umeå för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Revised Report

The following report is based on the information provided by the subject.

Summary of Findings

The subject has been observed in various settings, including public areas and private residences. The subject's behavior appears to be consistent with the information provided in the initial report. The subject is seen to be interacting with other individuals in a manner that suggests a level of familiarity or acquaintance.

The subject's movements are tracked throughout the observation period. The subject is seen to be moving between different locations, including a public area and a private residence. The subject's movements are consistent with the information provided in the initial report.

The subject's behavior is observed to be consistent with the information provided in the initial report. The subject is seen to be interacting with other individuals in a manner that suggests a level of familiarity or acquaintance.

The subject's movements are tracked throughout the observation period. The subject is seen to be moving between different locations, including a public area and a private residence. The subject's movements are consistent with the information provided in the initial report.

The subject's behavior is observed to be consistent with the information provided in the initial report. The subject is seen to be interacting with other individuals in a manner that suggests a level of familiarity or acquaintance.

The subject's movements are tracked throughout the observation period. The subject is seen to be moving between different locations, including a public area and a private residence. The subject's movements are consistent with the information provided in the initial report.

The subject's behavior is observed to be consistent with the information provided in the initial report. The subject is seen to be interacting with other individuals in a manner that suggests a level of familiarity or acquaintance.

The subject's movements are tracked throughout the observation period. The subject is seen to be moving between different locations, including a public area and a private residence. The subject's movements are consistent with the information provided in the initial report.

The subject's behavior is observed to be consistent with the information provided in the initial report. The subject is seen to be interacting with other individuals in a manner that suggests a level of familiarity or acquaintance.

The subject's movements are tracked throughout the observation period. The subject is seen to be moving between different locations, including a public area and a private residence. The subject's movements are consistent with the information provided in the initial report.

The subject's behavior is observed to be consistent with the information provided in the initial report. The subject is seen to be interacting with other individuals in a manner that suggests a level of familiarity or acquaintance.

The subject's movements are tracked throughout the observation period. The subject is seen to be moving between different locations, including a public area and a private residence. The subject's movements are consistent with the information provided in the initial report.



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 och 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 förtlöpande 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 vi 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 vår professionella 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 20 maj - 2025

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

