

Årsredovisning
för
Brf Öbackastrand 3, Umeå

769612-8680

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Öbackastrand 3, Umeå får härmed avge 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

Brf Öbackastrand 3, Umeå är ett privat bostadsrättsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrätter och i förekommande fall lokaler utan begränsning.

Brf Öbackastrand 3, Umeå registrerades hos Bolagsverket 2005-08-10.

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-06-14.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

De fem bostadsrättsföreningarna Öbackastrand 1-5 är tillsammans enda medlemmarna i Öbackastrands Samfällighetsförening (org nr 717915-1563) 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 kvartersgatan som finns inom området.

Föreningens byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Barnhemmet 5, Umeå kommun. Fastigheten består av två bostadsbyggnader innehållande totalt 46 st bostadsrätter. Tomtarealen uppgår till 2 050 kvm. Föreningen innehar marken med äganderätt.

<u>Bostadsrätter</u>	<u>Antal</u>	<u>Kvm</u>
2 rum och kök	16	1 088
3 rum och kök	28	2 624
4 rum och kök	2	272
Totalt	46	3 984

Samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

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

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Björkstads Ekonomibyrå AB, Ulrica Conradzon, som också har fullmakt att sköta föreningens normala affärstransaktioner under året. Den tekniska förvaltningen har skötts av Riksbyggen i samtliga föreningar 1 - 5 samt för samfälligheten.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Stefan Johansson, styrelseledamot, ordförande	t o m 2025
Maria Gustavsson, styrelseledamot	t o m 2025
Eva Carlsson, styrelseledamot	t o m 2025
Olle Jonsson, styrelseledamot	t o m 2026
Sylvia Strömsöe, styrelseledamot	t o m 2025
Karin Wendén, styrelseledamot	t o m 2026

Rolf Wännström, suppleant	t o m 2025
Tomas Holm, suppleant	t o m 2025
Fredrik Norlin, suppleant	t o m 2025

Helena Åström, Revata AB, revisor	t o m 2025
-----------------------------------	------------

Nina Granholm och Henrik Widman är vald till valberedning.

Föreningen tecknas förutom av styrelsen av 2 styrelseledamöter i förening.

Styrelsearvoden har utbetalats med 50 000 kronor.

Under året har styrelsen hållit i 10 protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte efter årsstämman, ett informationsmöte via zoom och föreningen har hållit i en ordinarie föreningsstämma samt en extra stämma för stadgeändring beslut 2.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya stadgar i föreningen har antagits 2024-06-14.

Medlemsinformation

Vid årets utgång var antalet medlemmar i föreningen 66 st (fg år 65)

Under året har 7 (fg år 4) bostadsrättsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 213	2 717	2 530	2 319
Resultat efter finansiella poster	-807	-641	-317	-181
Soliditet (%)	70	70	70	69
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	803	680	632	580
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 406	9 488	9 598	9 833
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 406	9 488	9 598	9 833
Sparande per kvm (kr/kvm)	51	105	175	203
Räntekänslighet (%)	12	14	15	17
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	154	142	134	133
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Driftskostnader /kvm

	2024	2023
Elkostnader	25	23
Värmekostnader	85	79
Vatten- och avloppskostnader	44	40
Internetkostnader	36	36
Reparationer och underhåll	57	56
Fastighetsservice	17	21
Städning	23	31
Fastighetsförsäkring	11	9
Styrelsearvoden inkl soc avg	17	13
Förvaltningskostnad	31	28
Revisionsarvoden	5	4
Övriga administrationskostnader	5	7
Kostnader gemensamhetsanläggning	49	29
Summa driftskostnader/kvm	405	376

Kilowatt-prestanda på el och fjärrvärme Umeå Energi

Total elförbrukning är 67 436 (fg år 67 352) kWh. Per kvm är förbrukningen 16,93 (fg år 16,91).
Total fjärrvärmeförbrukning är 346 392 (fg år 362 462) kWh. Per kvm är förbrukningen 86,95 (fg år 90,98).

Årsavgifter

För år 2024 höjdes avgiften med 10 % från 1 januari och efter kvartal 2 genomfördes ytterligare en höjning med 10 % från 1 juli. (Se också avsnittet "Upplysning vid förlust").
För år 2025 är avgiften ännu oförändrad men förväntas öka vid halvårsskiftet med 7 %.
Eftersom en bostadsrättsförening inte har något vinstsyfte har föreningen under åren anpassat avgiften utifrån behov och har därför både höjt och sänkt nivån för att harmonisera med föreningens kostnader. Sedan föreningens start, år 2013, har avgifterna totalt sett höjts med 16,3 %, vilket ger ett snitt på 1,4 % per år.

Årets amortering lån

Under året har lånen amorterats med 327 750 (fg år 437 000) kr och flera lån har omsatts. Amorteringen har flyttats till ett lån med högre ränta och då ändrades också betalningsdagen, dvs den amortering som tidigare varit i december genomfördes 2025-01-02 med 109 250 kr, vilket förklarar differensen från föregående år.

Vad som genomförts under 2024

Föreningen har genomfört byte av rotormotor till fläktsystemet samt bytt rörelsevakt i ett förråd. Det är också installerat astrour i båda husen för att få belysning i entréerna och utanför dörrarna att fungera igen. De slutade tyärr att fungera i samband med att en annan BRF bytte DUC (styrsystem för värme, ventilation och varmvatten). Utöver detta är det bytt fasadbeslysning mot innergården på båda husen samt plafond i trapphuset.

Torkskåp i tvättstuga är lagat genom byte av styrsystem och cykelförråden målades under sommaren. Under hösten genomfördes också OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Det är lagat ett rör i avloppsledningen där en skruv hade åsamkat skada vid nybyggnationen. Felet uppdagades när Swoosh genomförde stamspolning och de bedömde att skadan behövde åtgärdas.

Föreningen har tecknat ett nytt el-avtal, med hybridpris, vilket innebär att 85 % av volymen ska vara säkrad inför leveransåret medan 15 % baseras på priset på spotmarknaden. Detta avtal ska generera ett

lägre el-pris och gäller i 36 månader med start från 1 april 2024.

Vad som planeras för 2025

I reparations- och underhållsplanen för 2025 finns byte av DUC (styrsystem för värme, ventilation och varmvatten) samt batteribyte i nödbelysning och hjärtstartare. Utöver detta är det budgeterat för löpande underhåll och reparationer av hiss, tvättmaskiner och övriga mindre utgifter så som lampor och filter.

Upplysning vid förlust

Föreningen gick in i 2024 med ett underskott på 640 532,44 kr och slutade med ett minus på 807 074,46 kr. Orsaken till detta är framför allt en kraftig ökning av räntekostnaderna. Styrelsen beslutade därför att höja avgifterna med 10 % från den 1/1 2024 och sedan ytterligare en höjning med 10 % från 1/7 2024. Ränteläget har under året stabiliserats och kommit ner i en lägre nivå på det rörliga lånet. Styrelsen bevakar räntenivåerna och rådgör med banken inför agerande framåt.

I budgeten för 2025 planeras för en höjning av avgifterna med 7 % från 1 juli för att bromsa och på sikt sänka underskottet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 320 000	1 636 744	-3 453 394	-640 532	88 862 818
Disposition av föregående års resultat:		258 960	-899 492	640 532	0
Årets resultat				-807 074	-807 074
Belopp vid årets utgång	91 320 000	1 895 704	-4 352 886	-807 074	88 055 744

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 352 886
årets förlust	-807 074
	-5 159 960
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	278 880
i ny räkning överföres	-5 438 840
	-5 159 960

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

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 213 495	2 717 423
Övriga rörelseintäkter		11 347	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 224 842	2 717 423
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 547 396	-1 445 756
Personalkostnader	3	-66 014	-50 583
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-989 700	-989 700
Summa rörelsekostnader		-2 603 110	-2 486 039
Rörelseresultat		621 732	231 384
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 047	38 690
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 476 853	-910 606
Summa finansiella poster		-1 428 806	-871 916
Resultat efter finansiella poster		-807 074	-640 532
Resultat före skatt		-807 074	-640 532
Årets resultat		-807 074	-640 532

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

124 084 330

125 074 030

Summa materiella anläggningstillgångar

124 084 330

125 074 030

Summa anläggningstillgångar

124 084 330

125 074 030

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

184 124

233 012

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

76 035

68 893

Summa kortfristiga fordringar

260 159

301 905

Kassa och bank

Kassa och bank

1 771 577

1 763 712

Summa kassa och bank

1 771 577

1 763 712

Summa omsättningstillgångar

2 031 736

2 065 617

SUMMA TILLGÅNGAR

126 116 066

127 139 647

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

91 320 000

91 320 000

Fond för yttre underhåll

1 895 704

1 636 744

Summa bundet eget kapital

93 215 704

92 956 744

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 352 886

-3 453 394

Årets resultat

-807 074

-640 532

Summa fritt eget kapital

-5 159 960

-4 093 926

Summa eget kapital

88 055 744

88 862 818

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

12 071 760

24 464 300

Summa långfristiga skulder

12 071 760

24 464 300

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

25 401 790

13 337 000

Leverantörsskulder

114 862

183 886

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

471 910

291 643

Summa kortfristiga skulder

25 988 562

13 812 529

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

126 116 066

127 139 647

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		621 732	231 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		989 700	989 700
Erhållen ränta		48 046	38 689
Erlagd ränta		-1 476 853	-910 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		182 625	349 167
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		41 745	37 570
Förändring av leverantörsskulder		-69 024	57 698
Förändring av kortfristiga skulder		180 269	42 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten		335 615	486 903
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-327 750	-437 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-327 750	-437 000
Årets kassaflöde		7 865	49 903
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 763 712	1 713 809
Likvida medel vid årets slut		1 771 577	1 763 712

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. Om räntorna på föreningens samtliga lån skulle öka med 1 % skulle avgifterna behöva höjas med räntekänsligheten i procent. 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	3 201 072	2 708 496
Avgifter vid överlåtelse samt pant	12 423	8 927
Försäkringsersättning	11 347	
	3 224 842	2 717 423

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, bostadsrättstillägg, abonnemang för TV, bredband och fast telefoni.

Not 3 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

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

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 070 000	135 070 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 070 000	135 070 000
Ingående avskrivningar	-9 995 970	-9 006 270
Årets avskrivningar	-989 700	-989 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 985 670	-9 995 970
Utgående redovisat värde	124 084 330	125 074 030

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Lån 3975 82 72594	3,12	2026-06-15	12 071 760	12 181 010
Lån 3975 83 28751	3,88	2024-04-02		12 900 000
Lån 3975 83 94169	4,56	2025-12-29	12 720 290	12 720 290
Lån 3975 84 20372	3,53	2025-04-02	12 681 500	
Kortfristig del av lån				-437 000
Kortfristig del av lån			-25 401 790	-12 900 000
			12 071 760	24 464 300
Förfaller efter 5 år			35 288 550	36 053 300

Föreningen måste enligt gällande redovisningsregelverk redovisa fastighetslån som ska villkorsändras inom ett år från balansdagen som kortfristiga skulder i det fall bindande avtal med banken inte ingåtts.

Med anledning av detta redovisar föreningen det lånen som ska villkorsändras 2025-04-02 (12 681 500 kr) och 2025-12-29 (12 720 290 kr) som kortfristigt. Föreningen har ingen avsikt att avsluta lånefinansieringen utan planerar att omförhandla och förlänga lånet under kommande räkenskapsår.

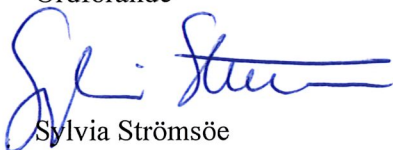
Not Fastighetsinteckningar

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	43 800 000	43 800 000
	43 800 000	43 800 000

Umeå 2025-02-12



Johansson Stefan
Ordförande



Sylvia Strömsöe



Olle Jonson



Eva Carlsson



Maria Gustavsson



Karin Wendén

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-01-14



Helena Åström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Öbackastrand 3

Org.nr 769612-8680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Öbackastrand 3 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Öbackastrand 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 14 april 2025



Helena Åström
Auktoriserad revisor