

2024

Årsredovisning
Brf Braxen 4



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna.

Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Braxen 4

769639-1601

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Braxen 4 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

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Braxen 4, bebyggdes 1929. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2020-10-21. Fastigheten är belägen på Pilgatan 3 i Umeå. På fastigheten finns två bostadsbyggnader innehållande 12 lägenheter. På fastigheten finns även 6 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 stycken 1 rum och kök

4 stycken 3 rum och kök

Total bostadsyta: 635 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har sedan föreningens bildande skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

Styrelsen har inte besiktat föreningens hus i enlighet med åliggande enligt stadgarna. Det finns ingen aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen Braxen 4 förvärvade fastigheten Umeå Braxen 4 med adress Pilgatan 3, 903 31 Umeå, den 23 juni 2021. Huvudbyggnad har bedömt byggnadsår i början av 1900-tal, den andra byggnadskroppen år 2003. Besiktning på fastigheterna utfördes 8 december 2020 och bestod i en okulär översyn av byggnads- och installationsdelar.

Byte av takrännor på gula huset.

Installation av snörasskydd.

Fläktaggregatet i röda huset gick sönder och fick bytas ut, samtidigt rensades kanaler och OVK gjordes.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 stycken och vid räkenskapsårets slut 18 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2025-06-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Efraim Juntunen	Ledamot, ordförande
	Maria Juntunen	Ledamot
	Hugo Harlin	Ledamot

Styrelsen har under perioden haft 1 protokollfört sammanträde.

Revisorer Urban Karlsson, BDO

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-12-21

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2020/21 (15 mån)
Nettoomsättning	608	513	537	282
Resultat efter finansiella poster	-178	-683	-1 864	-796
Soliditet (%)	69,2	66,2	65,3	67,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	887	736	725	343
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,4	91,0	80,9	72,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	271	275	269	106
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 520	11 201	11 996	12 148
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 520	11 201	11 996	12 148
Räntekänslighet (%)	10,7	15,2	16,5	35,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	200	-59	40	-1 211

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust:

Så länge föreningen är vid god kassa så kan ett mindre minusresultat accepteras något år. Verkar ett eventuellt minusresultat bli stort eller sträcka sig över flera år så får föreningen höja avgifterna eller undersöka andra möjligheter till inkomster(uthyrning av källare tex).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 730 000	105 263	-2 764 956	-682 544	14 387 763
Avsättning underhållsfond		35 785	-35 785		0
Disposition av föregående års resultat:			-682 544	682 544	0
Årets resultat				-177 794	-177 794
Belopp vid årets utgång	17 730 000	141 048	-3 483 285	-177 794	14 209 969

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 483 286
årets förlust	-177 794
	-3 661 080

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	35 785
i ny räkning överföres	-3 696 865
	-3 661 080

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	607 890	513 205
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		607 890	513 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-455 483	-739 193
Övriga externa kostnader	4	-40 957	-83 802
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-137 350	-137 350
Summa rörelsekostnader		-633 790	-960 345
Rörelseresultat		-25 900	-447 140
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 550	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 444	-235 404
Summa finansiella poster		-151 894	-235 404
Resultat efter finansiella poster		-177 794	-682 544
Resultat före skatt		-177 794	-682 544
Årets resultat		-177 794	-682 544

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	20 017 600	20 154 950
Summa materiella anläggningstillgångar		20 017 600	20 154 950
Summa anläggningstillgångar		20 017 600	20 154 950
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 391	11 566
Övriga fordringar		123	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 556	19 007
Summa kortfristiga fordringar		42 070	30 573
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	461 796	1 553 332
Summa kassa och bank		461 796	1 553 332
Summa omsättningstillgångar		503 866	1 583 905
SUMMA TILLGÅNGAR		20 521 466	21 738 855

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 730 000	17 730 000
Fond för yttre underhåll		141 048	105 263
Summa bundet eget kapital		17 871 048	17 835 263
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 483 286	-2 764 957
Årets resultat		-177 794	-682 544
Summa fritt eget kapital		-3 661 080	-3 447 501
Summa eget kapital		14 209 968	14 387 762
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 134 010	2 059 450
Summa långfristiga skulder		3 134 010	2 059 450
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 911 000	5 053 150
Leverantörsskulder		172 925	112 669
Skatteskulder		38 628	37 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		54 935	88 528
Summa kortfristiga skulder		3 177 488	5 291 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 521 466	21 738 855

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	10	-177 794	-682 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		137 350	137 350
Betald skatt		1 209	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-39 235	-545 194
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-9 825	-2 498
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 549	-2 543
Förändring av leverantörsskulder		60 256	83 177
Förändring av kortfristiga skulder		-33 593	69 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-23 946	-397 545
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 067 590	-72 960
Inbetalda insatser		0	1 395 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 067 590	1 322 040
Årets kassaflöde		-1 091 536	924 495
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 553 332	628 837
Likvida medel vid årets slut	8	461 796	1 553 332

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.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Nyckeltalsdefinitioner

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

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

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

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:

Ursprunglig byggnad	100 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	563 184	467 106
Hyror garage och parkering	12 000	16 000
Gemensamhetsel	27 360	27 337
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 746	2 762
Avgift andrahandsuthyrning	2 600	0
	607 890	513 205

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

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	17 424	0
Periodiskt underhåll	167 641	489 240
Fastighetsskötsel / lokalvård entreprenad	3 419	0
Uppvärmningskostnader	95 487	77 928
Vatten & avloppsavgifter	35 898	45 735
Elavgifter	40 427	50 947
Renhållning	15 209	18 448
Förbrukningsmaterial	1 398	0
Försäkring fastighet	22 712	19 233
Kabel-tv, bredband, telefoni	21 933	18 594
Fastighetsskatt	19 560	19 068
Revisorsarvode	14 375	0
	455 483	739 193

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto	105	86
Förvaltningsarvode företag	33 024	31 932
Administrationskostnader	4 962	47 668
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 866	4 116
	40 957	83 802

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar	0	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	0	0
Summa	0	0

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. Föreningen har inte beslutat om styrelsearvode innevarande räkenskapsår.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	20 500 000	20 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 500 000	20 500 000
Ingående avskrivningar	-345 050	-207 700
Årets avskrivningar	-137 350	-137 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-482 400	-345 050
Utgående redovisat värde	20 017 600	20 154 950
Taxeringsvärden byggnader	8 292 000	8 292 000
Taxeringsvärden mark	4 128 000	4 128 000
	12 420 000	12 420 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
	10 500 000	10 500 000

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Företagskonto Nordea	422 796	1 527 882
Företagskonto Swedbank	25 450	25 450
Sparkonto Nordea	13 550	0
	461 796	1 553 332

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	3,489	2025-03-28	2 889 630	2 925 000
Swedbank	2,900	2026-09-25	1 077 690	2 093 800
Swedbank	1,330	2026-06-17	2 077 690	2 093 800
			6 045 010	7 112 600

Kortfristig del av långfristig skuld	2 911 000	5 053 150
--------------------------------------	-----------	-----------

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Beräknad amortering kommande räkenskapsår är 72 960 kr

Om 5 år beräknas skuld till kreditinstitut uppgå till 5 680 210 kr

Not 10 Räntor

	2024-12-31	2023-12-31
Erlagd ränta	156 245	183 214
	156 245	183 214

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Efraim Juntunen
Ordförande

Maria Juntunen
Ledamot

Hugo Harlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Urban Karlsson
Godkänd revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

EFRAIM JOHANNES JUNTUNEN

fb0aa2a1-09d9-4073-9f74-6647bd4e3c52 - 2025-11-29 01:55:34 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 0f544abd-9347-4412-86f1-9a482274566f - SE

HUGO HARLIN

a5322ffc-577a-49b4-bba7-91169b7b461a - 2025-12-04 13:05:30 UTC +02:00
BankID / Freja eID - de166bd1-6d47-4826-9ea8-854e2111b473 - SE

MARIA VENNBORG JUNTUNEN

95667151-f0f6-41e0-85f9-b5e4303ac0d2 - 2025-12-05 07:10:53 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 9303b9bc-a608-44ac-ab43-05726df8a413 - SE

HANS ERIC URBAN KARLSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BDO Norr AB
40d74f7f-0874-4740-b9d3-ff117d492f72 - 2025-12-05 11:24:08 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 38de2d54-d65d-4041-9637-0a44be770e58 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitækningsrett	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Braxen 4
Org.nr. 769639-1601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Braxen 4 för år 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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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 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 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 upphöra med 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 Braxen 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Anmärkningar

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt, enligt §41 i föreningens stadgar att hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen har inte hållit några dokumenterade styrelsemöten under året vilket är en brist i förvaltningen.

Umeå den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Urban Karlsson

Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.12.2025 11:53

SENT BY OWNER:

Emil Söderholm • 05.12.2025 11:42

DOCUMENT ID:

S1ZsMw4eGbl

ENVELOPE ID:

HygifPNxfWe-S1ZsMw4eGbl

DOCUMENT NAME:

RB Brf Braxen.pdf

2 pages

SHA-512:

aca9326b3b0be29bdce74e5888741f8cc31cee67235b5a
9ee79eac3a4bbe24fbc14404eb6c39cfb1a0305e85e57d
d0adb2316fcf9056604debcafbfe518e20cd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS ERIC URBAN KARL SSON	Signed	05.12.2025 11:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/12/16)
urban.karlsson@bdo.se	Authenticated	05.12.2025 11:51	Low	IP: 31.208.200.127

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorFörvaltning



Förvaltnings AB Castor