

Årsredovisning 2025

Brf Backsvalan 2

769636-6488



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Backsvalan 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan: Backsvalan 2

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag: Länsförsäkringar Västerbotten

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 446 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 445 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Theodor Holmberg	Ordförande
Albin Dahlgren	Kassör
Hanna Victoria Patricia Hennström	Styrelseledamot
Lars Henrik Jakobsson	Styrelseledamot
Simon Eliasson	Styrelseledamot

Valberedning

Tomas Westman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, var för sig av ledamöterna.

Revisorer

Auktoriserad revisor Sanna Eklund Baker Tilly Umeå AB



Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-10. Ny styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Installation av laddstolpar

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med -15%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 376 439	1 515 208	1 339 415	1 100 550
Resultat efter fin. poster	-259 616	-263 498	-492 946	-330 201
Soliditet (%)	75	75	75	75
Yttre fond	226 053	226 053	176 053	76 053
Taxeringsvärde	48 200 000	47 200 000	47 200 000	47 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	877	986	867	749
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	94	94	93
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 702	11 830	11 947	12 071
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 702	11 830	11 947	12 071
Sparande / kvm totalyta, kr	198	183	24	228
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	40	32	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	77	74	68	63
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	62	54	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	178	176	154	145
Räntekänslighet (%)	13,35	12,0	13,8	16,1

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

a

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Under det gångna året har en större investering kopplat till elstolpar genomförts. Detta har påverkat resultaten mot en förlust. Därtill har relativt stora avskrivningar bidragit till det negativa resultatet. Vi har som åtgärder till detta ökat parkeringsavgiften och har inga framtida investeringsplaner det kommande året. Utöver detta har det budgeterats för ett positivt kassaflöde vi kommer erhålla ett större belopp i kassan vid årets slut. Det är budgeterat ett fortsatt negativt nettoresultat, detta med grund i höga avskrivningar. Styrelsen kommer att följa framtida indexutvecklingar och därefter sätta en rättvis avgift.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	53 100 000	-	-	53 100 000
Fond, yttre underhåll	226 053	-	-	226 053
Balanserat resultat	-1 198 931	-263 498	-	-1 462 429
Årets resultat	-263 498	263 498	-259 616	-259 616
Eget kapital	51 863 624	0	-259 616	51 604 008

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 462 429
Årets resultat	-259 616
Totalt	-1 722 045

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	-1 772 045
	-1 722 045

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 376 439	1 515 508
Summa rörelseintäkter		1 376 439	1 515 508
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-501 084	-498 998
Övriga externa kostnader	7	-102 816	-151 936
Personalkostnader	8	-27 335	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-528 567	-527 530
Summa rörelsekostnader		-1 159 802	-1 178 463
RÖRELSERESULTAT		216 637	337 045
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 832	399
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-479 085	-600 942
Summa finansiella poster		-476 253	-600 543
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-259 616	-263 498
ÅRETS RESULTAT		-259 616	-263 498

h

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	67 991 345	68 394 234
Pågående projekt	11	27 991	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 019 336	68 394 234
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 019 336	68 394 234
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 119	0
Övriga fordringar	12	8 589	8 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17 519	11 987
Summa kortfristiga fordringar		31 227	20 479
Kassa och bank			
Kassa och bank		675 557	765 654
Summa kassa och bank		675 557	765 654
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		706 784	786 133
SUMMA TILLGÅNGAR		68 726 120	69 180 367



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 100 000	53 100 000
Fond för yttre underhåll		226 053	226 053
Summa bundet eget kapital		53 326 053	53 326 053
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 462 429	-1 198 931
Årets resultat		-259 616	-263 498
Summa fritt eget kapital		-1 722 045	-1 462 429
SUMMA EGET KAPITAL		51 604 008	51 863 624
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	11 167 576	0
Summa långfristiga skulder		11 167 576	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 753 648	17 094 482
Leverantörsskulder		31 155	19 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	169 733	202 790
Summa kortfristiga skulder		5 954 536	17 316 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 726 120	69 180 367



Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2025

2024

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	216 637	337 045
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	528 567	527 530
	745 204	864 575
Erhållen ränta	2 832	399
Erlagd ränta	-499 201	-601 517
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	248 835	263 457
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 748	11 766
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 257	23 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	236 830	298 266
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-153 669	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-153 669	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-173 258	-179 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-173 258	-179 004
ÅRETS KASSAFLÖDE	-90 097	119 262
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	765 654	646 391
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	675 557	765 654

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Backsvalan 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Om- och tillbyggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.



NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 235 172	1 362 728
Hysesintäkter, p-platser	105 750	81 000
Kabel-TV/Bredband	32 508	63 504
Övriga intäkter	3 009	8 276
Summa	1 376 439	1 515 508

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	25 756	24 376
Besiktning och service	21 570	31 404
Snöskottning	26 750	30 870
Summa	74 076	86 650

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
VA	47 644	0
Ventilation	3 361	0
Hissar	5 545	0
Gård/markytor	5 230	18 589
Summa	61 780	18 589

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	52 937	57 768
Uppvärmning	111 049	106 848
Vatten	93 766	89 251
Sophämtning	35 240	37 939
Summa	292 992	291 805

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	31 506	22 218
Bredband/Kabeltv	40 730	79 735
Summa	72 236	101 953

Handwritten signature

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	6 525
Övriga förvaltningskostnader	11 610	38 573
Juridiska kostnader	3 081	0
Revisionsarvoden	40 000	32 500
Ekonomisk förvaltning	48 125	56 338
Konsultkostnader	0	18 000
Summa	102 816	151 936

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	20 800	0
Sociala avgifter	6 535	0
Summa	27 335	0

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	479 085	600 930
Övriga räntekostnader	0	12
Summa	479 085	600 942



NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	52 752 976	52 752 976
Årets inköp	125 678	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	52 878 654	52 752 976
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 505 766	-1 978 236
Årets avskrivning	-528 567	-527 530
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 034 333	-2 505 766
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 991 345	68 394 234
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 147 024</i>	<i>18 147 024</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	9 200 000
Summa	48 200 000	47 200 000

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	279 347	0
Omfört till Byggnad	-251 356	0
Summa pågående arbeten	27 991	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 589	8 492
Summa	8 589	8 492

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	4 289	0
Kabel-TV	0	3 435
Bredband	3 386	0
Förvaltning	9 844	0
Förutbet försäkr premier	0	8 552
Summa	17 519	11 987



NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-06-29	2,25 %	5 639 984	-
Stadshypotek	2028-03-30	3,05 %	5 640 620	-
Stadshypotek	2027-03-30	2,88 %	5 640 620	-
Swedbank	2025-03-25	1,84 %	0	5 698 160
Nordea	2024-12-28	3,65 %	0	5 698 161
Nordea	2024-12-29	3,65 %	0	5 698 161
Summa			16 921 224	17 094 482
Varav kortfristig del			5 753 648	17 094 482

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 054 564 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 283	22 952
Städning	1 993	9 913
El	5 907	4 077
Uppvärmning	13 530	14 352
Kabel-TV	0	6 034
Utgiftsräntor	2 884	23 000
Vatten	21 988	21 875
Förutbetalda avgifter/hyror	113 148	100 587
Summa	169 733	202 790

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	17 900 000	17 900 000

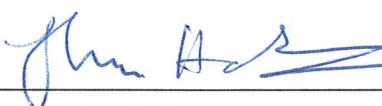
h

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

Vmeå, 2026 - 05 - 06

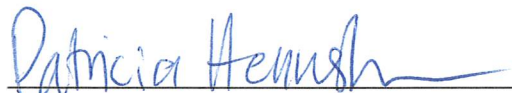
Ort och datum



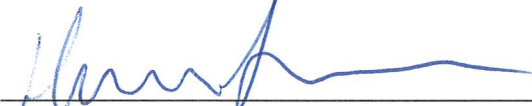
Johan Theodor Holmberg
Ordförande



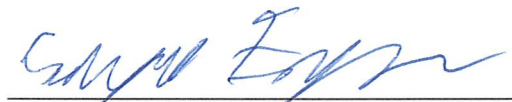
Albin Dahlgren
Kassör



Hanna Victoria Patricia Hennström
Styrelseledamot

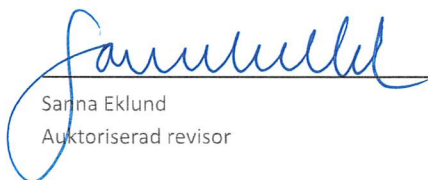


Lars Henrik Jakobsson
Styrelseledamot



Simon Eliasson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 - 05 - 06



Sanna Eklund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Backsvalan 2**
Org.nr 769636-6488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Backsvalan 2 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2024, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-22 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Bostadsrättsföreningen Backsvalan 2 för räkenskapsåret 2025 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.

6 / 5 2026



Sanna Eklund
Auktoriserad revisor

