

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Utmarksvägen 3-7

Org.nr. 769623-5642

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-08.

Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 319 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -82 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

2012-10-01 förvärvade föreningen fastigheterna Tegen 2,3 och 4 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1949 och 1951. Fastighetens adress är Utmarksvägen 3 A-B, 5 A-B och 7 A-B i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår Styrelseförsäkring.

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

Lägenhetsfördelning:

- 1 rum och kök, 12 st
- 2 rum och kök, 16 st
- 3 rum och kök, 8 st

P-platser, garage och förråd:

- Garage 2 st
- Förråd (fd garage) 4 st
- P-platser, varav 5 carportplatser, 26 st
- P-platser för besökande, 2 st

Total tomtarea: 4571 kvm

Total bostadsarea: 2058 kvm

Årets taxeringsvärde: 33 771 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 33 771 000 kr

Teknisk status:

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 198 tkr och planerat underhåll för 364 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Årets avsättning uppgår till 65 375 kr och årets ianspråktagande av underhållsfond 65 375 kr.

Tidigare utfört underhåll och reparationer

Under 1985 utfördes tillbyggnad i form av 4 vindslägenheter per hus samt renovering av övriga lägenheter. El-, vatten- och avloppsledningar byttes och ventilation med frånluftsåtervinning installerades i alla lägenheter.

Trapphusen renoverades under 2012. u)

Bostadsrättsföreningen Utmarksvägen 3-7

Org.nr. 769623-5642

Under åren 2013 - 2015 byttes källardörrar, yttertaket renoverades och OKV (ventilationskontroll) genomfördes. Fönstren byttes i alla lägenheter. Fasader på 3:an och 7:an ommålades.

Under åren 2017 - 2019 byttes balkonger och inglasning. Värmeväxlare och lägenhetsaggregaten byttes.

Under 2020 - 2022 genomfördes OKV och omdränering i alla tre fastigheter. Asfaltering framför husen förnyades och två besöksplatser skapades. Lägenhetsdörrar, garageportar och förrådsdörrar (4) byttes. Utemiljö förbättrades. Allmänna ytor i källarutrymmen ommålades. Undercentralen på 3:an byttes.

Under 2023 förbättrades utemiljön ytterligare genom plantering av växter, borttagning av gamla björkar samt borttagning av staket. Cykelförråden i 3:an och 7:an ommålades. Undercentralen på 5:an byttes. Gavlarna på varje hus färdigställdes efter dörrbyten.

För 2024 inget planerat underhåll.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 10% per 2024-01-01. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 733 kr/kvm/år (ej räknat med hyresintäkter från hyresrätterna).

För hyresrätterna (4 st) beslutades att höja hyran med 5.7% per 2024-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st och en hyresrätt upplåts med bostadsrätt).

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 159 398	2 045 714	1 961 486	1 966 998
Resultat efter finansiella poster	-401 579	-1 341 340	-704 334	-1 464 098
Soliditet (%)	45	45	44	42
Årsavgift/kvm	807	765	744	768
Årsavgifter andel % av tot rör int	70	70	69	69
Skuldsättning/kvm	8860	8912	9449	9735
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	9746	9802	10650	11410
Sparande/kvm	137	239	214	217
Räntekänslighet	12	13	14	15
Energikostnader/kvm	243	217	237	210

Definitioner av nyckeltal, se noter

Energikostnad /kvm beräknat på kostnader för el, värme och vatten (avlopp ingår i kostnad för vatten).

Upplysning vid förlust

Föreningen har i år gått med förlust och har därför höjt årsavgifterna med 10% och hyresavgifterna med 5,7% from 2024-01-01. Styrelsen följer utvecklingen av det ekonomiska läget och gör löpande bedömningar om ytterligare höjningar behöver göras. Föreningen har även hyresrätter som kan upplåtas med bostadsrätt om ytterligare kapital behövs för att möta kommande underhållsbehov.

Bostadsrättsföreningen Utmarksvägen 3-7

Org.nr. 769623-5642

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 950 000	4 999 479	0	-7 320 436	-1 341 340
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Disposition enl. årsstämmobeslut	0	0	0	-1 341 340	1 341 340
Reservering underhållsfond	0	0	65 375	-65 375	0
Årets resultat					-401 579
Belopp vid årets utgång	19 950 000	4 999 479	65 375	-8 727 151	-401 579

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 661 776
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-65 375
Årets resultat	-401 579
	-9 128 730

Förslag till disposition:

Förslag till ianspråktagande av yttre fond	-65 375
Balanseras i ny räkning	-9 063 355
	-9 128 730

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Utmarksvägen 3-7

Org.nr. 769623-5642

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 159 398	2 045 714
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 159 398</u>	<u>2 045 714</u>
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-1 519 703	-2 329 924
Övriga externa kostnader		-268 824	-324 063
Personalkostnader	3	-35 203	-33 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-319 114	-319 115
Summa rörelsekostnader		<u>-2 142 844</u>	<u>-3 006 360</u>
Rörelseresultat		16 554	-960 646
Finansiella poster			
Ränteintäkter		27 325	6 901
Räntekostnader		-445 458	-387 595
Summa finansiella poster		<u>-418 133</u>	<u>-380 694</u>
Resultat efter finansiella poster		-401 579	-1 341 340
Resultat före skatt		-401 579	-1 341 340
Årets resultat		<u>-401 579</u>	<u>-1 341 340</u>

Bostadsrättsföreningen Utmarksvägen 3-7

Org.nr. 769623-5642

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	32 147 453	32 466 567
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>32 147 453</u>	<u>32 466 567</u>
Summa anläggningstillgångar		32 147 453	32 466 567
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		431 973	387 497
Övriga fordringar		905	865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 260	65 084
Summa kortfristiga fordringar		<u>500 138</u>	<u>453 446</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 340 603	2 884 580
Summa kassa och bank		<u>2 340 603</u>	<u>2 884 580</u>
Summa omsättningstillgångar		2 840 741	3 338 026
SUMMA TILLGÅNGAR		34 988 194	35 804 593

Bostadsrättsföreningen Utmarksvägen 3-7

Org.nr. 769623-5642

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 949 479	24 949 479
Fond för yttre underhåll		65 375	0
Summa bundet eget kapital		<u>25 014 854</u>	<u>24 949 479</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 727 151	-7 320 436
Årets resultat		-401 579	-1 341 340
Summa fritt eget kapital		<u>-9 128 730</u>	<u>-8 661 776</u>
Summa eget kapital		15 886 124	16 287 703
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	12 063 000	18 234 000
Summa långfristiga skulder		<u>12 063 000</u>	<u>18 234 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	6 171 000	106 000
Leverantörsskulder		118 888	419 526
Skatteskulder		115 368	110 688
Övriga skulder		2 762	1 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		631 052	645 137
Summa kortfristiga skulder		<u>7 039 070</u>	<u>1 282 890</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 988 194	35 804 593

Bostadsrättsföreningen Utmarksvägen 3-7

Org.nr. 769623-5642

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		16 554	-960 646
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		319 114	319 114
Erhållen ränta mm		27 325	6 901
Erlagd ränta		-445 458	-387 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-82 465	-1 022 226
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-44 476	-22 496
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 214	4 009
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-300 640	231 463
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-8 182	-8 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-437 977	-817 966
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		0	543 750
Förlagsinsatser / Upplåtelseavgifter		0	751 250
Amortering långfristiga lån		-106 000	-1 106 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-106 000	189 000
Förändring av likvida medel		-543 977	-628 966
Likvida medel vid årets början		2 884 580	3 513 546
Likvida medel vid årets slut		2 340 603	2 884 580

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	100
Tillkommande utgifter	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Noter till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Hysesintäkter bostäder	223 097	216 118
Hysesintäkter garage, förråd, carport	91 500	68 830
Hysesintäkter p-platser	99 645	90 833
Årsavgifter, bostäder	1 509 174	1 431 655
Digitala tjänster	150 757	142 616
Balkonginglasning avgift	62 394	62 400
Avgift uthyrning i andra hand	5 250	17 373
Panntförskrivningsavgifter	3 150	2 898
Överlåtelseavgift	7 875	6 035
Påminnelseavgifter, öresavrundning	-7	76
Parkster	6 563	6 880
	<u>2 159 398</u>	<u>2 045 714</u>

I årsavgiften/hyran ingår vatten, avlopp, sophämtning och värme. Ej hushållsel. Övriga avgifter: Balkongavgift är obligatorisk för de som har balkong. Avgift för TV och bredband är obligatorisk för alla.

Not 3 Personal*Löner, ersättningar m.m.*

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

	2023	2022
Styrelsearvoden	29 082	25 992
Sociala kostnader	6 121	7 266
Summa	<u>35 203</u>	<u>33 258</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 200 828	35 200 828
	Utgående anskaffningsvärden	35 200 828	35 200 828
	Ingående avskrivningar	-2 734 261	-2 415 146
	Årets avskrivningar	-319 114	-319 115
	Utgående avskrivningar	-3 053 375	-2 734 261
	Redovisat värde	32 147 453	32 466 567
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	10 797 000	10 797 000
	Byggnader	22 974 000	22 374 000
		33 771 000	33 171 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31			
Inteckningslån	18 234 000	18 340 000			
Nästa års amortering	-106 000	-106 000			
Nästa års omförhandlingar	-6 065 000	0			
Långfristig skuld vid årets slut	12 063 000	18 234 000			
Kreditgivare	Ränta	Villkor	Ing. skuld	Årets amortering	Utg.skuld
Swedbank 2852923545	3,960%	2026-08-25	4 065 000	0	4 065 000
Swedbank 2852923578	0,800%	2024-08-23	4 065 000	0	4 065 000
Swedbank 2852923586	3,810%	2028-08-25	4 940 000	66 000	4 874 000
Swedbank 2855836439	1,381%	2024-10-25	2 000 000	0	2 000 000
Swedbank 2858713148	1,140%	2029-02-23	3 270 000	40 000	3 230 000
Belopp ovan anges i hela kronor.			18 340 000	106 000	18 234 000

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 ske under nästa räkenskapsår. Lånen amorteras med 106 000 kr per år. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 704 000 kr (17 810 000 kr i fjol).

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 450 500	20 450 500

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Sparande kr/kvm:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I kostnaden för vatten ingår kostnader för avlopp. Dessa är inte väsentliga i förhållande till övriga energikostnader och bedöms därför inte påverka nyckeltalet i väsentlig grad.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

NOTER

Umeå
2024-04-16



Susanna Saresvaara



Kjell Anne Johannesson



Eva Olsson

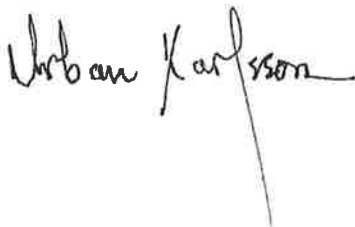


Martin Risberg

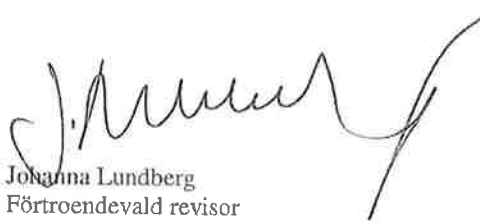
Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2024.

BDO Norr AB

Urban Karlsson
Godkänd revisor



Johanna Lundberg
Förtroendevald revisor



Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utmarksvägen 3-7
Org.nr. 769623-5642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utmarksvägen 3-7 för år 2023.

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 2023 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 god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har uttömt en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utmarksvägen 3-7 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

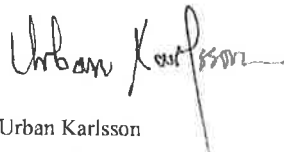
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle

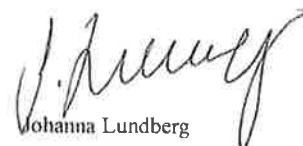
ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 17 april 2024

BDO Norr AB



Urban Karlsson
Godkänd revisor



Johanna Lundberg
Förtroendevald revisor