

2024

Årsredovisning

Brf Ran 2



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 förskottsinsbetalda 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
Bostadsrättsföreningen Ran 2

769602-1109

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ran 2 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningen registrerades 1997-03-19. Föreningens fastighet, Ran 2, består av två byggnader som uppfördes 1924 och 1964 och är belägen på Storgatan 54 och Västra Kyrkogatan 3 i Umeå. De båda byggnaderna innehåller 17 lägenheter varav 16 st upplåts med bostadsrätt och 1 st med hyresrätt samt två lokaler som upplåts med hyresrätt. På fastigheten finns även 21 parkeringsplatser varav 2 st för besökande och 1 st för cyklar. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök	5 st V Kyrkogatan 3, 4 st 22 m ² resp. 1 st 40 m ²
2 st	2 rum och kök	2 st Storgatan 54, 59 m ² resp. 66 m ²
3 st	3 rum och kök	1 st V Kyrkogatan 3, 84 m ² , 2 st Storgatan 54, 133 resp. 168 m ²
1 st	4 rum och kök	1 st Storgatan 54 178 m ²
5 st	5 rum och kök	4 st V Kyrkogatan 3, 116 m ² , 1 st Storgatan 54, 148 m ²
1 st	6 rum och kök	1 st V Kyrkogatan 129 m ²

Total bostadsyta: 1 557 m² (varav bostadsrättsyta 1 498 m²)

Total lokalyta: 191 m²

Årets taxeringsvärde: 26 805 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 26 805 000 kr

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

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt fastighetsskötsel har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Trappstädning har utförts av ISS.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 10 åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att styrelsen fastställer kommande års budget. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål. Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastigheter beräknas till ca 200 000 kr per år för den

närmaste 8-årsperioden. Styrelsen beräknar att planerade underhållsåtgärder ska täckas av fonderade medel.

Under verksamhetsåret har löpande underhåll utförts för 88 868 kr och periodiskt underhåll för 165 963 kr.

Reparation av yttertak Västra Kyrkogatan 3 och asfaltering av innergården har utförts under 2024.

Utförda underhållsåtgärder	År
Reparation av yttertak, Västra Kyrkogatan 3	2024
Asfaltering av innergården	2024
Nya säkerhetsdörrar, postfack m m	2022
Utbyte av entrekontroll	2022
Målning av trapphus	2022
Omdränering, asfaltering av infart till parkering	2021
Kostnadsreducerande åtgärder termostater m m	2020

Beskattning

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.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har höjt årsavgiften med 3 % från och med 2024-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var 16 av föreningens totalt 17 lägenheter upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 och vid räkenskapsårets utgång 31.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jonny Hjelm Peter Lidström Karl Möller Petter Nordlander Anna Sundström	Ordförande Vice ordförande, kassör Sekreterare Ledamot Ledamot
Suppleant	Inger Nordström Malkolm Lindström Anton Åberg	

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Baker Tilly i Umeå AB, Sanna Eklund Emma Sarkkinen	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
-----------	--	--

Valberedning Maria Rönnlund (sammanställande)
Margaretha Rasmusson

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2020-02-24.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 505	1 431	1 386	1 347
Resultat efter finansiella poster	158	334	108	128
Soliditet (%)	52,6	47,7	44,9	44,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	787	764	749	749
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,3	80,0	0,0	0,0
Värmekostnad per kvm totalyta (kr)	145	134	127	111
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	31	38	32	25
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	48	44	39	46
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	224	217	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 574	1 874	1 883	1 893
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 837	2 186	0	0
Skuldränta (%)	4,2	1,7	1,0	1,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	264	266	0	0
Räntekänslighet (%)	2,3	2,9	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*För räkenskapsåret 2023 tillkom det nya obligatoriska nyckeltal, dessa har endast beräknats för 2023 och 2024.

Förändringar i eget kapital

	Insatser, uppl.avgifter	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 733 477	13 000	610 000	-420 280	334 474	3 270 671
Avsättning till fond för yttre underhåll			240 000	-240 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Disposition av föregående års resultat:				334 474	-334 474	0
Årets resultat					157 740	157 740
Belopp vid årets utgång	2 733 477	13 000	850 000	-325 806	157 740	3 428 411

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-325 807
årets vinst	157 740
	-168 067

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	240 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-165 963
i ny räkning överföres	-242 104
	-168 067

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			
Nettoomsättning	2	1 504 590	1 431 197
Övriga rörelseintäkter		1 320	0
Summa rörelseintäkter		1 505 910	1 431 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 016 277	-831 237
Övriga externa kostnader		-85 110	-88 916
Personalkostnader	4	0	-900
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 568	-131 055
Summa rörelsekostnader		-1 238 955	-1 052 108
Rörelseresultat		266 955	379 089
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 007	12 847
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 222	-57 462
Summa finansiella poster		-109 215	-44 615
Resultat efter finansiella poster		157 740	334 474
Resultat före skatt		157 740	334 474
Årets resultat		157 740	334 474

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	4 771 560	4 909 128
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående arbete	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 771 560	4 909 128
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		4 773 560	4 911 128
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 906	16 216
Övriga fordringar		3 597	2 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 618	75 291
Summa kortfristiga fordringar		88 121	94 453
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	1 653 374	1 848 557
Summa kassa och bank		1 653 374	1 848 557
Summa omsättningstillgångar		1 741 495	1 943 010
SUMMA TILLGÅNGAR		6 515 055	6 854 138

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 367 734	1 367 734
Reservfond		13 000	13 000
Upplåtelseavgifter		1 365 743	1 365 743
Fond för yttre underhåll		850 000	610 000
Summa bundet eget kapital		3 596 477	3 356 477
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-325 807	-420 281
Årets resultat		157 740	334 474
Summa fritt eget kapital		-168 067	-85 807
Summa eget kapital		3 428 410	3 270 670
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 751 242	3 275 242
Leverantörsskulder		174 518	143 060
Skatteskulder		5 415	9 730
Övriga skulder		0	270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		155 470	155 166
Summa kortfristiga skulder		3 086 645	3 583 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 515 055	6 854 138

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	157 740	334 474
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	137 568	131 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	295 308	465 529
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	8 310	-7 283
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 978	-5 507
Förändring av leverantörsskulder	31 459	-21 470
Förändring av kortfristiga skulder	-4 282	18 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328 817	449 671
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 376
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 376
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-524 000	-16 712
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-524 000	-16 712
Årets kassaflöde	-195 183	431 583
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 848 557	1 416 974
Likvida medel vid årets slut	1 653 374	1 848 557

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 och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

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	50 år
Standardförbättringar	30 år
Markanläggningar	10/50 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t e x avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

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.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för tv.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 179 312	1 144 956
Hyra bostäder	65 760	62 040
Hyror lokaler	175 380	161 830
Hyror parkeringar	80 715	58 125
Elavgifter	1 390	900
Gemensamt bredband och telefoni	720	720
Avgifter överlåtelse, pantsättningar, andrahandsuth.	1 313	2 626
	1 504 590	1 431 197

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	88 868	70 576
Periodiskt underhåll	165 963	
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	96 211	89 404
Uppvärmningskostnad	253 909	233 825
Rengöring ventilation, brandskydd	5 551	0
Vatten- och avloppsavgifter	83 352	77 781
Elavgifter	53 552	67 160
Renhållning	57 230	58 424
Snöröjning	78 276	94 896
Förbrukningsinventarier/materiel	22 763	32 024
Fastighetsförsäkringar	46 844	42 662
Tv, bredband och telefoni	25 999	27 423
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	37 760	37 063
	1 016 278	831 238

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvode till internrevisor	0	900
	0	900

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 525 101	5 446 849
Årets aktiveringar	0	78 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 525 101	5 525 101
Ingående avskrivningar	-2 325 573	-2 194 518
Årets avskrivningar	-137 568	-131 055
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 463 141	-2 325 573
Mark	1 709 600	1 709 600
Utgående restvärde mark	1 709 600	1 709 600
Utgående redovisat värde	4 771 560	4 909 128
Taxeringsvärden byggnader	16 805 000	16 805 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	10 000 000
	26 805 000	26 805 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	4 800 000	4 800 000
	4 800 000	4 800 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	216 571	216 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 571	216 571
Ingående avskrivningar	-216 571	-216 571
Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 571	-216 571
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Pågående arbete

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	76 877
Årets nedlagda kostnader	0	76 877
Erhållet bidrag	0	-75 502
Omklassificeringar	0	-78 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	723 833	935 880
Nordea sparkonto	929 541	912 677
	1 653 374	1 848 557

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	3,740	2025-01-30	1 251 242	1 775 242
Stadshypotek	3,508	2025-10-30	1 500 000	1 500 000
			2 751 242	3 275 242
Kortfristig del av långfristig skuld			2 751 242	3 275 242

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 2 331 242 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga.

Kommande års förväntade amortering är 324 000 kr, varav 24 000 kr avser årlig amortering och 300 000 kr avser extra amortering.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonny Hjelm
Ordförande

Karl Möller

Peter Lidström

Petter Nordlander

Anna Sundström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Baker Tilly i Umeå AB

Sanna Eklund
Auktoriserad revisor

Emma Sarkkinen
Förtroendevald revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

JONNY HJELM

5e3e8eaa-2555-450d-b8d2-b5099f381baf - 2025-04-10 09:57:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0b616f19-c85f-40ed-80b4-8b18a47dca0d - SE

Karl Johan Valdemar Möller

24b05db1-7d27-4af9-96c8-16ee46bd2fd2 - 2025-04-10 13:19:31 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e21a5e31-4862-4115-b876-2e0f8aed94a7 - SE

PETER LIDSTRÖM

c7383b05-392e-49fb-b766-1161b41b999f - 2025-04-10 13:46:40 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f2f498b7-413c-4126-86f7-be5e6c9bc76b - SE

Karl Petter Nordlander

3cadea37-b22e-4f5e-8de1-f03178df0843 - 2025-04-10 14:16:04 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 990d81c9-ba93-4284-9960-144ddeda3bf6 - SE

ANNA SUNDSTRÖM

768f5d21-b592-4364-b87c-7184be5da72d - 2025-04-10 14:41:48 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d5a73856-cd40-4f97-bbad-1007781a4430 - SE

Emma Paulina Sarkkinen

a1099efb-3b83-43fa-a35f-b259e9d508f8 - 2025-04-14 20:54:22 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 85206d4e-9dee-4e3d-9609-5485e0508ac7 - SE

Sanna Maria Eklund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: **Baker Tilly Umeå AB**

2d0449fe-a574-4e06-8aee-b8c183ab829e - 2025-04-24 08:15:48 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 6f399abe-1247-4eec-b930-d82c096c3954 - 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

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Ran 2**
Org.nr 769602-1109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ran 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroende valda revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsstandard i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsstandard i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsstandard 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, förfälskning, 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 oss 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 Ran 2 för räkenskapsåret 2024 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 trygghande 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 datum enligt digital signering

Sanna Eklund
Auktoriserad revisor

Emma Sarkkinen
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 07:14

SENT BY OWNER:

Baker Tilly Umeå AB · 23.04.2025 08:45

DOCUMENT ID:

S1Xch-Uklx

ENVELOPE ID:

r1zcnb81el-S1Xch-Uklx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Ran 2.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Emma Paulina Sarkkinen emsa0203@student.umu.se	Signed Authenticated	23.04.2025 19:58 23.04.2025 12:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2002/11/02) IP: 94.234.76.20
Sanna Maria Eklund sanna eklund@bakertilly.se	Signed Authenticated	24.04.2025 07:14 24.04.2025 07:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/17) IP: 80.244.83.100

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

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

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

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



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor