

Årsredovisning

för

Brf Öbackastrand 3, Umeå

769612-8680

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Öbackastrand 3, Umeå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

De fem bostadsrättsföreningarna Öbackastrand 1-5 är tillsammans enda medlemmarna i Öbackastrands Samfällighetsförening (org nr 717915-1563) med andelstal baserat på antal lägenheter i respektive förening. Totalt finns 225 andelar. Styrelsen i Samfällighetsföreningen består av fem personer, en från varje förening, samt suppleanter. Samfällighetsföreningen ansvarar för förvaltning av gemensamhetsanläggningar i form av två garage samt källsortering, grönytor, allmänna ytor, gångvägar och den kvartersgatan som finns inom området.

Föreningens byggnader och mark

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

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

Samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

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

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Björkstadens Ekonomibyrå AB, Ulrica Conradzon, som också har fullmakt att sköta föreningens normala affärstransaktioner under året.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Riksbyggen i samtliga föreningar 1 - 5 samt för samfälligheten.

L

Styrelsen

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Stefan Johansson, styrelseledamot, ordförande	t o m 2026
Rolf Wännström, styrelseledamot	t o m 2027
Pia Diaz Bergner, styrelseledamot	t o m 2027
Olle Jonsson, styrelseledamot	t o m 2026
Sylvia Strömsöe, styrelseledamot	t o m 2027
Karin Wendén, styrelseledamot	t o m 2026
Maria Gustavsson, suppleant	t o m 2026
Tomas Holm, suppleant	t o m 2026
Anders Svedjevnik, suppleant	t o m 2026
Helena Åström, Revata AB, revisor	t o m 2026

Nina Granholm och Henrik Widman är vald till valberedning.

Föreningen tecknas förutom av styrelsen av 2 styrelseledamöter i förening.

Styrelsearvoden har utbetalats med 52 400 kronor.

Under året har styrelsen hållit i 11 protokollförda sammanträden, ett konstituerande möte efter årsstämman och föreningen har hållit i en ordinarie föreningsstämma.

Medlemsinformation

Vid årets utgång var antalet medlemmar i föreningen 63 st (fg år 66)

Under året har 3 (fg år 7) bostadsrättsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 476	3 213	2 717	2 530
Resultat efter finansiella poster	-579	-807	-641	-317
Soliditet (%)	70	70	70	70
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	871	803	680	632
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 296	9 406	9 488	9 598
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 296	9 406	9 488	9 598
Sparande per kvm (kr/kvm)	172	51	105	175
Räntekänslighet (%)	11	12	14	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	157	154	142	134
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Driftskostnader /kvm

	2025	2024
Elkostnader	26	25
Värmekostnader	88	85
Vatten- och avloppskostnader	43	44
Internetkostnader	36	36
Reparationer och underhåll	94	57
Fastighetsservice	17	17
Städning	24	23
Fastighetsförsäkring	13	11
Styrelsearvoden inkl soc avg	19	17
Förvaltningskostnad	25	31
Revisionsarvoden	5	5
Övriga administrationskostnader	5	5
Kostnader gemensamhetsanläggning	47	49
Summa driftskostnader/kvm	442	405

Kilowatt-prestanda på el och fjärrvärme Umeå Energi

Total elförbrukning är 66 693 (fg år 67 436) kWh. Per kvm är förbrukningen 16,74 (fg år 16,93).

Total fjärrvärmeförbrukning är 308 191 (fg år 346 392) kWh. Per kvm är förbrukningen 77,36 (fg år 86,95).

Årsavgifter

För år 2025 höjdes avgiften med 7 % från 1 juli. (Se också avsnittet "Upplysning vid förlust").

För år 2026 är avgiften ännu oförändrad men förväntas öka vid halvårsskiftet med 5 %.

Eftersom en bostadsrättsförening inte har något vinstsyfte har föreningen under åren anpassat avgiften utifrån behov och har därför både höjt och sänkt nivån för att harmonisera med föreningens kostnader. Sedan föreningens start, år 2013, har avgifterna totalt sett höjts med 24,4 %.

Årets amortering lån

Under året har lånen amorterats med 437 000 kr (fg år 327 750).

Skillnaden jämfört med föregående år beror inte på någon förändring av amorteringsnivån.

Under 2024 flyttades amorteringen till ett lån med högre ränta, varvid även betalningsdagen ändrades. Den amortering som tidigare genomfördes i december 2024, om 109 250 kr betalades istället den 2 januari 2025. Detta innebär att amorteringsbeloppet för räkenskapsåret för räkenskapsåret 2025 inkluderar denna betalning, vilket förklarar avvikelserna jämfört med föregående år.

Vad som genomförts under 2025

Föreningen har genomfört byte av DUC (styrssystem för värme, ventilation och varmvatten) samt batteribyte i nödbelysning och hjärtstartare. Under sommaren genomfördes också en beställd rengöring av klinkergolvet i entréplan.

Vad som planeras för 2026

I reparations- och underhållsplanen för 2026 finns besiktning av starkströmsanläggning enligt lagkrav, samt ny dörröppnare till tvättstugan. Utöver detta är det budgeterat för löpande underhåll och reparationer av hiss, tvättmaskiner och övriga mindre utgifter så som lampor och filter.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gick in i räkenskapsåret 2025 med ett negativt resultat från år 2024 med 807 074 kr och redovisade ett negativt resultat om 579 397 kr för året. Resultatet har förbättrats med cirka 28 procent jämfört med föregående år, vilket främst är en följd av genomförd villkorsändring av ett av föreningens lån. Mot slutet av räkenskapsåret omförhandlades ytterligare ett av föreningens lån, med ny räntevillkorsperiod från och med den 29 december 2025. Detta bedöms bidra till en stabilare nivå på räntekostnaderna under 2026.

Styrelsen följer löpande utvecklingen av föreningens ekonomi och kassaflöde. Från och med räkenskapsåret 2026 kommer föreningen att tillämpa K3-regelverket, vilket medför ökade avskrivningar och därmed ett lägre redovisat resultat, utan att detta i sig innebär en försämring av föreningens likviditet. Mot denna bakgrund har styrelsen budgeterat men ännu ej beslutat om en avgiftshöjning från och med den 1 juli 2026 i syfte att långsiktigt säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet och möjliggöra ett fortsatt gott underhåll av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 320 000	1 895 704	-4 352 886	-807 074	88 055 744
Disposition av föregående års resultat:		278 880	-1 085 954	807 074	0
Årets resultat				-579 397	-579 397
Belopp vid årets utgång	91 320 000	2 174 584	-5 438 840	-579 397	87 476 347

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 438 841
årets förlust	-579 397
	-6 018 238
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	298 800
i ny räkning överföres	-6 317 038
	-6 018 238

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 476 136	3 213 495
Övriga rörelseintäkter		0	11 347
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 476 136	3 224 842
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 684 516	-1 547 396
Personalkostnader	3	-77 566	-66 014
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-989 700	-989 700
Summa rörelsekostnader		-2 751 782	-2 603 110
Rörelseresultat		724 354	621 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 930	48 047
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 330 681	-1 476 853
Summa finansiella poster		-1 303 751	-1 428 806
Resultat efter finansiella poster		-579 397	-807 074
Resultat före skatt		-579 397	-807 074
Årets resultat		-579 397	-807 074

L

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	123 094 630	124 084 330
Summa materiella anläggningstillgångar		123 094 630	124 084 330
Summa anläggningstillgångar		123 094 630	124 084 330
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		115 658	184 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 517	76 035
Summa kortfristiga fordringar		178 175	260 159
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 827 216	1 771 577
Summa kassa och bank		1 827 216	1 771 577
Summa omsättningstillgångar		2 005 391	2 031 736
SUMMA TILLGÅNGAR		125 100 021	126 116 066

L

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		91 320 000	91 320 000
Fond för yttre underhåll		2 174 584	1 895 704
Summa bundet eget kapital		93 494 584	93 215 704
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 438 841	-4 352 886
Årets resultat		-579 397	-807 074
Summa fritt eget kapital		-6 018 238	-5 159 960
Summa eget kapital		87 476 346	88 055 744
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	24 527 790	12 071 760
Summa långfristiga skulder		24 527 790	12 071 760
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	12 508 760	25 401 790
Leverantörsskulder		94 457	114 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		492 668	471 910
Summa kortfristiga skulder		13 095 885	25 988 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 100 021	126 116 066

Kassaflödesanalys

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		724 355	621 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		989 700	989 700
Erhållen ränta		26 930	48 046
Erlagd ränta		-1 330 681	-1 476 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		410 304	182 625
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		81 985	41 745
Förändring av leverantörsskulder		-20 405	-69 024
Förändring av kortfristiga skulder		20 755	180 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten		492 639	335 615
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-437 000	-327 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-437 000	-327 750
Årets kassaflöde		55 639	7 865
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 771 577	1 763 712
Likvida medel vid årets slut		1 827 216	1 771 577

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Om räntorna på föreningens samtliga lån skulle öka med 1 % skulle avgifterna behöva höjas med räntekänsligheten i procent. Detta är en schablonberäkning utan hänsyn till föreningens strategi gällande att kontinuerligt genom åren skapa en överlikviditet för extraamorteringar av lånen vilket reducerar skuldkvoten.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 470 845	3 201 072
Avgifter vid överlåtelse samt pant	5 292	12 423
Försäkringsersättning	0	11 347
	3 476 137	3 224 842

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

Not 3 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

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

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 070 000	135 070 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 070 000	135 070 000
Ingående avskrivningar	-10 985 670	-9 995 970
Årets avskrivningar	-989 700	-989 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 975 370	-10 985 670
Utgående redovisat värde	123 094 630	124 084 330

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Lån 3975 82 72594	3,12	2026-06-15	12 071 760	12 071 760
Lån 3975 83 94169	4,56	2025-12-29		12 720 290
Lån 3975 84 20372	3,53	2025-04-02		12 681 500
Lån 3975 85 21640	3,00	2027-04-02	12 244 500	
Lån 3975 85 95873	2,75	2027-12-15	12 720 290	
Kortfristig del av lån			-437 000	
Kortfristig del av lån			-12 071 760	-25 401 790
			24 527 790	12 071 760
Förfaller efter 5 år			34 851 550	35 288 550

Föreningen måste enligt gällande redovisningsregelverk redovisa fastighetslån som ska villkorsändras inom ett år från balansdagen som kortfristiga skulder i det fall bindande avtal med banken inte ingåtts. Med anledning av detta redovisar föreningen det lån som ska villkorsändras 2026-06-15 (12 071 760 kr) som kortfristigt. Föreningen har ingen avsikt att avsluta lånefinansieringen utan planerar att omförhandla och förlänga lånet under kommande räkenskapsår.

Not Fastighetsinteckningar

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	43 800 000 43 800 000	43 800 000 43 800 000

Årsredovisningen beslutades den 11 februari 2026



Johansson Stefan
Ordförande
2026-02-11



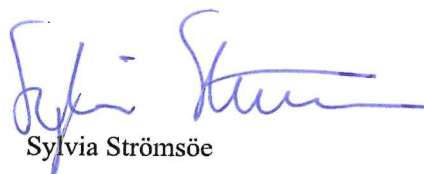
Olle Jönson

2026-02-11



Pia Diaz Bergner

2026-02-11



Sylvia Strömsöe

2026-02-11



Karin Wendén

2026-02-11



Rolf Wännström

2026-02-11

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-31



Helena Åström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Öbackastrand 3, Umeå
Org.nr 769612-8680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Öbackastrand 3, Umeå för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Öbackastrand 3, Umeås finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, 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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Öbackastrand 3, Umeå för år 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Öbackastrand 3, Umeå 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 31 mars 2026

Helena Åström

Auktoriserad revisor