

Årsredovisning 2025

Brf Duvan 8 i Umeå

769635-3296



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Duvan 8 i Umeå

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
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 kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-24 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Duvan 8	2017	Umeå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 536 kvm och 1 lokal om 30 kvm. Byggnadernas totalyta är 566 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Pettersson	Ordförande
Berit Lindholm	Kassör
Emil Rapo	Styrelseledamot
Joakim Wiklund	Styrelseledamot
Daniella Jatko	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Susann Eriksson Auktoriserad revisor Azets revision & rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme och el Umeå energi AB
Vatten och sophantering Umeå Vatten och avfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av de tre lånen har under året bundits på ett år till en lägre ränta. Lånen skall omförhandlas i slutet på 2026.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 15 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	522 318	474 583	414 683	456 938
Resultat efter fin. poster	2 101	-473 532	-107 268	-78 917
Soliditet (%)	57	57	58	58
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	11 276 000	10 876 000	10 876 000	10 876 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	819	884	774	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,1	100	100	100
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 813	10 931	11 049	11 049
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 240	10 352	10 463	10 463
Sparande / kvm totalyta, kr	169	-	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	57	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	136	97	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	61	93	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	223	162	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	3,99	-	-
Räntekänslighet (%)	13,20	12,35	14,28	-

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.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	10 316 190	-	-	10 316 190
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-1 845 285	-473 532	-	-2 318 818
Årets resultat	-473 532	473 532	2 101	2 101
Eget kapital	7 997 372	0	2 101	7 999 474

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 318 818
Årets resultat	2 101
Totalt	-2 316 716

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-2 316 716
	-2 316 716

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	522 318	474 583
Övriga rörelseintäkter	3	-0	0
Summa rörelseintäkter		522 318	474 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-205 721	-578 400
Övriga externa kostnader	9	-54 999	-56 405
Personalkostnader	10	0	15 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 768	-93 768
Summa rörelsekostnader		-354 488	-712 603
RÖRELSERESULTAT		167 830	-238 020
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 350	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-170 079	-235 512
Summa finansiella poster		-165 729	-235 512
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 101	-473 532
ÅRETS RESULTAT		2 101	-473 532

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	13 342 046	13 435 814
Summa materiella anläggningstillgångar		13 342 046	13 435 814
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 342 046	13 435 814
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	166 376	420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	24 610	9 981
Summa kortfristiga fordringar		190 986	10 401
Kassa och bank			
Kassa och bank		424 353	560 796
Summa kassa och bank		424 353	560 796
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		615 340	571 197
SUMMA TILLGÅNGAR		13 957 386	14 007 011

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 316 190	10 316 190
Summa bundet eget kapital		10 316 190	10 316 190
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 318 818	-1 845 285
Årets resultat		2 101	-473 532
Summa fritt eget kapital		-2 316 716	-2 318 818
SUMMA EGET KAPITAL		7 999 474	7 997 372
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	3 822 000
Summa långfristiga skulder		0	3 822 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 796 000	2 037 000
Leverantörsskulder		10 823	9 376
Skatteskulder		30 186	28 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	120 903	112 292
Summa kortfristiga skulder		5 957 912	2 187 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 957 386	14 007 011

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	167 830	-238 020
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	93 768	93 768
	261 598	-144 252
Erhållen ränta	4 350	0
Erlagd ränta	-172 678	-226 562
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	93 270	-370 814
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 427	-2 976
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 872	-22 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92 715	-396 465
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	15 266	0
Amortering av lån	-78 266	-63 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-63 000	-63 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	29 715	-459 465
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	560 796	1 020 262
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	590 512	560 796

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Duvan 8 i Umeå 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 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 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	439 141	474 583
Hysesintäkter, lokaler	66 000	0
Hysesintäkter, p-platser	17 000	0
Övriga intäkter	177	0
Summa	522 318	474 583

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-0	0
Summa	-0	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Snöskottning	16 496	0
Summa	16 496	0

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	4 051	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	25 110
Gård/markytor	1 847	0
Summa	5 898	25 110

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	377 780
Summa	0	377 780

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	15 033	32 058
Uppvärmning	76 717	54 812
Vatten	34 419	52 671
Sophämtning	22 218	0
Summa	148 387	139 541

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	19 424	21 299
Fastighetsskatt	15 516	14 670
Summa	34 940	35 969

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	5 913	4 533
Förbrukningsmaterial	0	2 217
Revisionsarvoden	31 250	0
Ekonomisk förvaltning	9 167	0
Övriga förvaltningskostnader	8 669	21 530
Konsultkostnader	0	28 125
Summa	54 999	56 405

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	-2 970
Löner, arbetare	0	-13 000
Summa	0	-15 970

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	169 681	234 933
Övriga räntekostnader	398	579
Summa	170 079	235 512

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 091 950	14 091 950
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 091 950	14 091 950
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-656 136	-562 368
Årets avskrivning	-93 768	-93 768
Utgående ackumulerad avskrivning	-749 904	-656 136
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 342 046	13 435 814
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 715 229</i>	<i>4 715 229</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark	3 276 000	3 276 000
Summa	11 276 000	10 876 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	218	420
Nabo Klientmedelskonto	166 158	0
Summa	166 376	420

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	8 385	0
Förvaltning	7 500	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 725	9 981
Summa	24 610	9 981

NOT 15, SKULDER

TILL

KREDITINSTITUT

	VILLKORSÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-09-28	3,14 %	1 932 000	1 953 000
SEB	2026-12-28	1,82 %	1 932 000	1 953 000
SEB	2026-09-28	3,14 %	1 932 000	1 953 000
Summa			5 796 000	5 859 000
Varav kortfristig del			5 796 000	2 037 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 465 734 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 963	24 080
El	1 908	0
Uppvärmning	8 526	0
Vatten	10 712	0
Utgiftsräntor	6 351	8 950
Förutbetalda avgifter/hyror	59 443	49 262
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Summa	120 903	112 292

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

6 300 000

2024-12-31

6 300 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Umeå kommun

Gunnar Pettersson
Ordförande

Berit Lindholm
Kassör

Emil Rapo
Styrelseledamot

Joakim Wiklund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets revision & rådgivning AB
Susann Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 15:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 08:04

DOCUMENT ID:

rJ-CghlAn-x

ENVELOPE ID:

BkAl2gChWg-rJ-CghlAn-x

DOCUMENT NAME:

Brf Duvan 8 i Umeå, 769635-3296 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

16 pages

SHA-512:

8f016666d62c549b2e32427653c2f098849c8fdc484371
5f8d14d169f0e51d58b317e6dd92a1b333e4809ef7521b
b3edccf1bd69a42b3e0ed91082986c490a7d

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Berit Lindholm bfl@telia.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:28 16.04.2026 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.56.207
2. EMIL SAMUEL RAPO rapo.atthammar@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 17:21 16.04.2026 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.91.125
3. JOAKIM WIKLUND joakim.wiklund@hotmail.se	 Signed Authenticated	18.04.2026 12:40 18.04.2026 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.19.179
4. Gunnar Josef Oskar Pette rsson gunnar1962@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 08:35 16.04.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.43.214
5. SUSANN EVA MARLENE E RIKSSON susann.eriksson@azets.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:13 21.04.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.83

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

🛠️ 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Duvan 8 i Umeå, org.nr 769635-3296.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Duvan 8 i Umeå för år 2025.

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 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 avveckla verksamheten.

Revisorns 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:

- o 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o 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.

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 Duvan 8 i Umeå för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och 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 vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Susann Eriksson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 15:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 08:04

DOCUMENT ID:

rJAxhIR2We

ENVELOPE ID:

BkICInlC3Zg-rJAxhIR2We

DOCUMENT NAME:

RB.pdf

2 pages

SHA-512:

68c3aff8d4dd8443e634e08642ac657c895b7b70d2f59e
43d11d5d9b7c041cf823dc15ece8e95ccef67d5c6c0398
0f6fe0c862ce02c6db7a7c8f1f8df4d94382

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANN EVA MARLENE E RIKSSON	Signed	21.04.2026 15:15	eID	Swedish BankID
susann.eriksson@azets.c om	Authenticated	21.04.2026 15:14	Low	IP: 163.61.225.167

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed