

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Städet 13 i Umeå**

Org.nr. 769616-5724

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 6    |
| - balansräkning          | 7    |
| - kassaflödesanalys      | 9    |
| - noter                  | 10   |
| - underskrifter          | 13   |

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens 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 2007-05-08. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-12.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 102 kvm, vilket motsvarar 5,83% av fastighetens uthyrningsbara yta.

**FASTIGHETSUPPGIFTER**

Föreningen äger fastigheten Städet 13 i Umeå kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 22 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1984. fastighetens adress är Magasingatan 9 A-B i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg ingår i årsavgiften

**LÄGENHETSFÖDELNING**

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 12    |
| 3 rum och kök | 9     |
| 4 rum och kök | 1     |

**Dessutom tillkommer**

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler   | 1     |
| Antal p-platser | 12    |

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Total bostadsarea | 1 460 kvm |
| Total lokalarea   | 102 kvm   |

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Årets taxeringsvärde          | 30 273 000 |
| Föregående års taxeringsvärde | 27 384 000 |

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Verksamhet        | Verksamhet |
| Anioma Vetcentrum | Djurklinik |

# Brf Städet 13 i Umeå

Org.nr. 769616-5724

## 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 en underhållsplan genomförd av WSP.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll:

| BESKRIVNING                              | ÅR        |
|------------------------------------------|-----------|
| Installationer                           | 2014      |
| Låssystem                                | 2017      |
| Hissbyte                                 | 2018-2019 |
| Installation av torktumlare och torkskåp | 2019      |
| Åtgärd bely källarförråd, fasad utegård  | 2020      |
| Åtgärdat låssystem entré                 | 2020      |
| Plattläggning av entre baksidan huset    | 2021      |
| Bytt fläktssystem                        | 2021      |
| Slutfört åtgärd låssystem                | 2021      |
| Takreivering/skada                       | 2022      |
| Byte staket                              | 2023      |
| Underhåll vatten i värmesystemet         | 2023      |
| Grävning-dränering                       | 2023      |
| Byta skämtak- balkongerna öv våningen    | 2024      |
| Duwpinnar                                | 2024      |
| Byte/åtgärd belysning                    | 2024      |
| Måla om trapphus                         | 2025      |
| Beskära träd                             | 2025      |

Planerat underhåll 2026

Byte av tätningslister hos samtliga boenden samt trädgårdsarbete

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

| ORDINARIE LEDARMÖTEN  | UPPDRAG     | MANDAT ordinarie stämma 250514 |
|-----------------------|-------------|--------------------------------|
| Anders Brager         | Ordförande  | 2025                           |
| Senait Björkman       | Kassör      | 2025                           |
| Ann-Christine Almroth | Sekreterare | 2025                           |
| Marcus Johansson      | Ledamot     | 2025                           |

| STYRELSESUPPLEANTER | UPPDRAG   | MANDAT f.o.m. stämma 250514 |
|---------------------|-----------|-----------------------------|
| Hans Wendel         | Suppleant | 1 år                        |
| Lina Thors          | Suppleant | 1 år                        |

| REVISORER | MANDAT t.o.m. ordinarie stämma 2026 |
|-----------|-------------------------------------|
| BDO       |                                     |

| VALBEREDNING          | MANDAT t.o.m. stämma 2026 |
|-----------------------|---------------------------|
| Ann-Christine Almroth |                           |

| VALBEREDNING          | MANDAT f.o.m stämma 250527 |
|-----------------------|----------------------------|
| Britt-Inger Astergren | 1 år                       |
| Gun-Britt Herrala     | 1 år                       |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Ekonomisk förvaltare BDO, Fastighetsförvaltare Dal Fastigheter

# Brf Städet 13 i Umeå

Org.nr. 769616-5724

Föreningens säte är i Umeå

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

|                                                    | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                                    | 1 475 | 1 427 | 1 269 | 1 139 | 1 236 |
| Res. efter finansiella poster                      | -878  | -499  | -162  | -359  | 41    |
| Soliditet (%)                                      | 69,53 | 71,02 | 71,70 | 71,67 | 66,13 |
| Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)        | 943   | 991   | 922   | 870   | 825   |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 85    | 92    | 92    | 87    | 81    |
| Skuldsättning (kr/kvm)                             | 3 767 | 3 767 | 3 767 | 3 767 | 3 767 |
| Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)    | 4 050 | 4 050 | 4 050 | 4 247 | 4 247 |
| Sparande (kr/kvm)                                  | 88    | -68   | 91    | 64    | 207   |
| Räntekänslighet (%)                                | 4     | 4     | 4     | 5     | 5     |
| Energikostnad (kr/kvm)                             | 188   | 195   | 194   | 190   | 196   |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1358 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1460 kvadratmeter.

## Upplysning vid förlust

Styrelsen har beslutat att se över utgifterna. För att öka intäkterna har styrelsen höjt hyran inför 2026 och en översyn av lånen görs på 2026 då de skrivs om.

Inget större underhåll väntas under 2026

De högre avskrivningarna under perioden förklaras av att föreningen har uppdaterat sin K3-mall och genomfört en mer korrekt komponentindelning av anläggningstillgångarna

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 30 personer. 1 försäljningar under året. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 30 personer.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Förändringar i eget kapital

|                                                          | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Uppskrivn.-<br>fond | Fritt eget<br>kapital |
|----------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång                                  | 11 606 976           | 4 238 558               | 802 054                     | 0                   | -1 582 325            |
| Resultatdisposition enligt beslut av<br>föreningsstämma: |                      |                         |                             |                     |                       |
| Reservering till fond för yttre underhåll                |                      |                         | 121 000                     |                     | -121 000              |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll              |                      |                         | -256 450                    |                     | 256 450               |
| Årets förlust                                            |                      |                         |                             |                     | -875 872              |
| Belopp vid årets utgång                                  | 11 606 976           | 4 238 558               | 666 604                     | 0                   | -2 322 747            |

# Brf Städet 13 i Umeå

Org.nr. 769616-5724

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står  
balanserad förlust  
årets förlust

-1 446 875  
-875 872  

---

-2 322 747

Styrelsen föreslår att  
Reservering fond till yttre underhåll  
Ianspråktagande av fond  
i ny räkning överföres

110 000  
-225 000  
-2 207 747  

---

-2 322 747

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

# Brf Städet 13 i Umeå

Org.nr. 769616-5724

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter m.m.</b>                                              |   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | 2 | 1 474 587                | 1 427 033                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |   | <u>26 818</u>            | <u>32 556</u>            |
|                                                                             |   | 1 501 405                | 1 459 589                |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                                  |   |                          |                          |
| Råvaror och förnödenheter                                                   |   | -1 108 974               | -1 121 934               |
| Övriga externa kostnader                                                    |   | -177 415                 | -234 812                 |
| Personalkostnader                                                           |   | -135 607                 | -31 513                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |   | <u>-778 890</u>          | <u>-399 612</u>          |
|                                                                             |   | -2 200 886               | -1 787 871               |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |   | -699 481                 | -328 282                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                     |   |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |   | 1 341                    | 30 444                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |   | <u>-180 024</u>          | <u>-200 845</u>          |
|                                                                             |   | -178 683                 | -170 401                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |   | -878 164                 | -498 683                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |   | -878 164                 | -498 683                 |
| Skatt på årets resultat                                                     |   | 2 292                    | 0                        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |   | <u>-875 872</u>          | <u>-498 683</u>          |

| BALANSRÄKNING                                |     | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
|                                              | Not |            |            |
| TILLGÅNGAR                                   |     |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |     |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 3   | 18 799 420 | 19 578 309 |
|                                              |     | 18 799 420 | 19 578 309 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 18 799 420 | 19 578 309 |
| Omsättningstillgångar                        |     |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 243 324    | 227 038    |
| Övriga fordringar                            |     | 15         | 4 304      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 42 289     | 41 542     |
|                                              |     | 285 628    | 272 884    |
| Kassa och bank                               |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 321 856  | 1 358 759  |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 321 856  | 1 358 759  |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 1 607 484  | 1 631 643  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 20 406 904 | 21 209 952 |

| BALANSRÄKNING                                |   | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|---|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |   |            |            |
| Eget kapital                                 |   |            |            |
| Bundet eget kapital                          |   |            |            |
| Medlemsinsatser                              |   | 15 845 534 | 15 845 534 |
| Fond för yttre underhåll                     |   | 666 604    | 802 054    |
|                                              |   | 16 512 138 | 16 647 588 |
| Fritt eget kapital                           |   |            |            |
| Balanserat resultat                          |   | -1 446 875 | -1 083 642 |
| Årets resultat                               |   | -875 872   | -498 683   |
|                                              |   | -2 322 747 | -1 582 325 |
| Summa eget kapital                           |   | 14 189 391 | 15 065 263 |
| Långfristiga skulder                         |   |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 4 | 0          | 0          |
| Summa långfristiga skulder                   |   | 0          | 0          |
| Kortfristiga skulder                         |   |            |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 4 | 5 500 000  | 5 500 000  |
| Leverantörsskulder                           |   | 153 285    | 71 748     |
| Aktuell skatteskuld                          |   | 83 858     | 87 279     |
| Övriga skulder                               |   | 3 050      | 3 839      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |   | 477 320    | 481 823    |
| Summa kortfristiga skulder                   |   | 6 217 513  | 6 144 689  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               |   | 20 406 904 | 21 209 952 |

KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                     | Not | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     |     | -699 480                 | -328 281                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |     | 778 889                  | 399 612                  |
| Erhållen ränta m.m.                                                                 |     | 1 341                    | 30 443                   |
| Erlagd ränta                                                                        |     | -180 024                 | -209 529                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | -96 982                  | -107 755                 |
| <b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>                               |     |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar                                            |     | -16 286                  | -5 904                   |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar                                                |     | 3 543                    | 15 034                   |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder                                        |     | 81 537                   | -51 324                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                      |     | -8 714                   | 63 915                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | -36 902                  | -86 034                  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                          |                          |
| Förvärv av byggnader och mark                                                       | 3   | 0                        | -28 125                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | 0                        | -28 125                  |
| <b>Förändring av likvida medel</b>                                                  |     | -36 902                  | -114 159                 |
| Likvida medel vid årets början                                                      |     | 1 358 759                | 1 472 917                |
| Kursdifferens i likvida medel                                                       |     | -1                       | 1                        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>1 321 856</b>         | <b>1 358 759</b>         |

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*Materiella anläggningstillgångar*

|                                      | Antal år |
|--------------------------------------|----------|
| Följande avskrivningstider tillämpas |          |
| Stomme/grund                         | 120      |
| Entrépartier                         | 30       |
| Värme                                | 30       |
| El                                   | 50       |
| Inre ytsikt                          | 25       |
| Fasad murtegel                       | 100      |
| Takkupor & balkongdörrar             | 40       |
| Fasad -träytor                       | 12       |
| Yttertak                             | 40       |
| Ventilation                          | 30       |

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

| <b>Not 2 Nettoomsättning</b> | <b>2025</b>     | <b>2024</b>     |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årsavgifter, bostäder        | 1 207 846       | 1 161 391       |
| Hyror, lokaler               | 112 699         | 111 250         |
| Hyror, P-platser             | 80 664          | 80 664          |
| Elavgifter                   | 250             | 600             |
| Digitala tjänster/Bredband   | 73 128          | 73 128          |
|                              | <hr/> 1 474 587 | <hr/> 1 427 033 |

I årsavgiften ingår värme, vatten, fiber tv, telefoni och bredband.

## NOTER

| Not 3 | Byggnader och mark                                                                                                                      | 2025-12-31 | 2024-12-31  |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
|       | Ingående anskaffningsvärde                                                                                                              | 22 618 556 | 22 590 431  |
|       | Inköp                                                                                                                                   | 0          | 28 125      |
|       | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                                                                | 22 618 556 | 22 618 556  |
|       | Ingående avskrivningar                                                                                                                  | -3 040 247 | -2 640 635  |
|       | Årets avskrivningar                                                                                                                     | -778 890   | -399 612    |
|       | Utgående ackumulerade avskrivningar                                                                                                     | -3 819 137 | -3 040 247  |
|       | Utgående redovisat värde                                                                                                                | 18 799 419 | 19 578 309  |
|       | <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                                                   |            |             |
|       | Taxerat värde mark                                                                                                                      | 9 200 000  | 9 391 000   |
|       | Taxerat värde byggnad                                                                                                                   | 21 073 000 | 17 993 000  |
| Not 4 | Långfristiga skulder                                                                                                                    | 2025-12-31 | 2024-12-31  |
|       | Amortering efter 5 år                                                                                                                   | 0          | 0           |
|       | Inteckningslån                                                                                                                          | 5 500 000  |             |
|       | Nästa års omsättning av långfristiga skulder -                                                                                          | 5 500 000  |             |
|       | Långfristig skuld vid årets slut                                                                                                        | 0          |             |
|       | Enligt lånespecifikationen finns 3 lån med villkorsändringsdag under 2026, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. |            |             |
|       | Kreditgivare                                                                                                                            | Räntesats  | Villkorsdag |
|       | Stadshypotek                                                                                                                            | 2,74%      | 2026-01-02  |
|       | Stadshypotek                                                                                                                            | 2,69%      | 2026-01-02  |
|       | Stadshypotek                                                                                                                            | 2,69%      | 2026-01-02  |
|       | Summa                                                                                                                                   | 5 500 000  |             |
|       | Utgående skuld                                                                                                                          | 2 021 000  |             |
|       |                                                                                                                                         | 2 462 000  |             |
|       |                                                                                                                                         | 1 017 000  |             |
| Not 5 | Ställda säkerheter                                                                                                                      | 2025-12-31 | 2024-12-31  |
|       | Fastighetsinteckningar                                                                                                                  | 9 446 000  | 9 446 000   |

## NOTER

### Not 6 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).

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-23

Anders Brager

Underskriven den dag som framgår av min  
digitala underskrift

Ann-Christine Almroth

Underskriven den dag som  
framgår av min digitala  
underskrift

Senait Björkman

Underskriven den dag som framgår av min  
digitala underskrift

Alex Sandberg

Underskriven den dag som  
framgår av min digitala  
underskrift

Monika Stranberg

Underskriven den dag som  
framgår av min digitala  
underskrift

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur.

Urban Karlsson

Godkänd revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 15:38

**SENT BY OWNER:**

Johanna Säfström • 05.05.2026 05:39

**DOCUMENT ID:**

Skm9LkvCbg

**ENVELOPE ID:**

SJmcl1DRWe-Skm9LkvCbg

**DOCUMENT NAME:**

ÅR 2025 769616-5724.pdf

13 pages

**SHA-512:**

878be30afcda746a5daf7bb2e2656a53a18dfc20f61ccb8  
2f7fbfcb9315241f292d2d4bf43119647cf0bfc7ce58b5f4  
15e53d835f517dad6ce0be049d57d52c7

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                                                                |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| Lars Anders Brager<br>brager314@gmail.com                |  Signed<br>Authenticated   | 05.05.2026 18:51<br>05.05.2026 18:50 | eID<br>High | Swedish BankID (DOB: 1975/06/20)<br>Swedish BankID (SSN: 197506207617) |
| Alex Sandberg<br>ax.sandberg@gmail.com                   |  Signed<br>Authenticated   | 06.05.2026 07:06<br>06.05.2026 07:03 | eID<br>High | Swedish BankID (DOB: 1990/03/13)<br>Swedish BankID (SSN: 199003132249) |
| SENAIT BJÖRKMAN<br>senait.ghebrezghiabraham@umea.se      |  Signed<br>Authenticated   | 07.05.2026 09:16<br>05.05.2026 15:44 | eID<br>High | Swedish BankID (DOB: 1975/02/03)<br>Swedish BankID (SSN: 197502035665) |
| Monika Sofia Strandberg<br>monika.strandberg@outlook.com |  Signed<br>Authenticated   | 09.05.2026 19:53<br>09.05.2026 19:41 | eID<br>High | Swedish BankID (DOB: 1970/04/25)<br>Swedish BankID (SSN: 197004258500) |
| ANN-CHRISTINE ALMROTH<br>a.almroth@telia.com             |  Signed<br>Authenticated   | 11.05.2026 15:01<br>11.05.2026 15:00 | eID<br>High | Swedish BankID (DOB: 1951/04/02)<br>Swedish BankID (SSN: 195104028500) |
| HANS ERIC URBAN KARLSSON<br>urban.karlsson@bdo.se        |  Signed<br>Authenticated | 11.05.2026 15:38<br>11.05.2026 15:35 | eID<br>High | Swedish BankID (DOB: 1967/12/16)<br>Swedish BankID (SSN: 196712168514) |

\* 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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Städet 13 i 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 Städet 13 i Umeås finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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 Städet 13 i 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## *Styrelsens ansvar*

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

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

## *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hans Eric Urban Karlsson

Godkänd revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Hans Eric Urban Karlsson  
Identifieringsmetod: BankID SE  
Datum och tid: 2026-05-11 15:53:54 GMT+02:00  
Transaktions-ID: fc82c6c32a3d414ba6ad8d8d98f8c26c