

Årsredovisning

för

Brf Öbackastrand 1, Umeå

769612-8672

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Öbackastrand 1, 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

Brf Öbackastrand 1, 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.

Allmänt om verksamheten

Brf Öbackastrand 1, Umeå registrerades hos Bolagsverket 2005-08-10 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-09-18 hos Bolagsverket.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

De fem bostadsrättsföreningarna Öbackastrand 1 till 5 är tillsammans enda medlemmar 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 kvartersgata som finns inom området.

Föreningens byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Barnhemmet 3, Umeå kommun. Fastigheten består av två bostadsbyggnader innehållande totalt 37 st bostadsrätter. Tomtarealen uppgår till 2 400 kvm. Föreningen innehar marken med äganderätt.

<u>Bostadsrätter</u>	<u>Antal</u>	<u>kvm</u>
3 rum och kök	33	3 108
4 rum och kök	4	520
Totalt	37	3 628

Samtliga är upplåtna som 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.

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

Händelser under året i föreningen

* Relationshandlingar från byggstarten har överförs till USB-minne. Förvaras i dokumentskåpet på vinden.

* Byte av ställdon för varmvatten och värme har gjorts under mars månad.

* Förnyat avtal med Telia (bredband 150/150 Mbit, telefoni, TV och Streaming Lagom).

* Årlig brandskydds rond och årlig inventering av gemensamma ytor har genomförts. Vid besiktningen av fastigheterna har som tidigare år noterats skador på diverse hörn vid hiss och trapp samt skrapmärken på trappräcken.

* Takbeläggningen på husen har inspekterats. Reparation av takfot Ho Gr 4 har beställts hos Bro och Tak Isolering AB.

* Nya batterier till våra portar har beställts hos Teknisk Fastighetsservice.

* Inför tvingande övergång av byte redovisningsprincip från K2 till K3 har underlag gällande komponentindelning och nyttjandeperioder av dessa tagits fram på byggnadskostnaden.

Styrelsen

Hildur Kalman, ordförande	t o m 2026
Agneta Ahlgren, ledamot	t o m 2026
Kerstin Vännman, ledamot	t o m 2026
Stefan Gustavsson, ledamot	t o m 2027
Olle Carlsson, ledamot	t o m 2026
Fredrik Lundmark, suppleant	t o m 2026
Leif Geijer Olsson, suppleant	t o m 2027

Helean Åström, Revata AB, revisor t o m 2026

Anita Gustavsson, sammankallande valberedning
Katarina Engman, ledamot valberedning

Föreningens tecknas av styrelsens ordinarie ledmöter samt två i förening.

Styrelsearvoden har utbetalats med 45 246 kronor.

Under året har styrelsen hållit i 4 protokollförda sammanträden och 1 konstituerande sammanträde. Föreningen har haft 1 årsstämma med efterföljande middag.

Medlemsinformation

Vid årets utgång var antalet medlemmar 57 st (fg år 57).

Under året har 1 st (fg år 1) bostadsrättsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 839	2 631	2 436	2 235
Resultat efter finansiella poster	266	-408	167	-19
Soliditet (%)	84	84	84	82
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	782	724	671	615

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 406	4 516	4 627	5 015
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 406	4 516	4 627	5 015
Sparande per kvm (kr/kvm)	306	185	279	228
Räntekänslighet (%)	6	6	7	8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	131	127	117	113
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Total yta är 3 628 kvm.

Fastighetsomkostnader

	2025	2024
El	68 666	68 684
Värme	260 553	246 808
Vatten och avlopp	144 683	144 487
Städning	39 000	39 000
Internet	140 844	140 216
Reparation och underhåll av fastighet	132 786	457 347
Fastighetsservice	65 000	61 694
Gemensamhetsanläggning övrigt	148 804	157 697
Övriga fastighetskostnader	24 376	21 240
Fastighetsskatt	63 788	60 310
Fastighetsförsäkringspremier	45 618	38 021
Revisor	19 375	18 900
Ekonomisk förvaltning	82 182	115 337
Bankkostnader	3 970	5 451
Summa driftskostnader	1 239 645	1 575 192

Förbrukning el, fjärrvärme och vatten

Elförbrukningen var 35 966 kWh (35 177). Per kvm var förbrukningen 9,91 (9,70).

Värmeförbrukningen var 246 901 kWh (261 491). Per kvm var förbrukningen 68,05 (72,08).

Vattenförbrukningen var 2 691 m³ (2 568). Per kvm var förbrukningen 0,74 (0,71).

Årsavgifter

För år 2025 har avgiften varit ökad med 8%. För år 2026 kommer avgiften att ökas med 4%.

Årets amortering lån

Föreningen har amorterat 400 000 kr i år (400 000) enligt plan.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	83 925 000	1 633 500	1 824 470	-407 907	86 975 063
Disposition av föregående års resultat:		16 000	-423 907	407 907	0
Årets resultat				266 392	266 392
Belopp vid årets utgång	83 925 000	1 649 500	1 400 563	266 392	87 241 455

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 400 563
årets vinst	266 392
	1 666 955
disponeras så att	
avsättes till fond enligt underhållsplan	250 000
i ny räkning överföres	1 416 955
	1 666 955

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 839 278	2 630 936
Övriga rörelseintäkter		8 885	15 604
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 848 163	2 646 540
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 239 645	-1 575 192
Personalkostnader	3	-46 372	-54 076
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-844 268	-844 268
Summa rörelsekostnader		-2 130 285	-2 473 536
Rörelseresultat		717 878	173 004
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 650	49 613
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 136	-630 524
Summa finansiella poster		-451 486	-580 911
Resultat efter finansiella poster		266 392	-407 907
Resultat före skatt		266 392	-407 907
Årets resultat		266 392	-407 907

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	101 087 108	101 931 376
Summa materiella anläggningstillgångar		101 087 108	101 931 376
Summa anläggningstillgångar		101 087 108	101 931 376
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		93 033	148 101
Övriga fordringar		60 711	59 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 422	28 441
Summa kortfristiga fordringar		197 166	236 023
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 447 711	1 681 911
Summa kassa och bank		2 447 711	1 681 911
Summa omsättningstillgångar		2 644 877	1 917 934
SUMMA TILLGÅNGAR		103 731 985	103 849 310

L

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

83 925 000

83 925 000

Fond för yttre underhåll

1 649 500

1 633 500

Summa bundet eget kapital

85 574 500

85 558 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 400 563

1 824 470

Årets resultat

266 392

-407 907

Summa fritt eget kapital

1 666 955

1 416 563

Summa eget kapital

87 241 455

86 975 063

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

0

8 160 000

Summa långfristiga skulder

0

8 160 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

15 985 000

8 225 000

Leverantörsskulder

58 674

61 030

Skatteskulder

124 098

119 103

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

322 758

309 114

Summa kortfristiga skulder

16 490 530

8 714 247

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

103 731 985

103 849 310

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	717 878	173 004
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	844 268	844 268
Erhållen ränta	34 650	49 613
Erlagd ränta	-486 136	-630 524
Betald inkomstskatt	3 765	1 467

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 114 425 437 828

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	40 087	40 769
Förändring av leverantörsskulder	-2 356	-19 589
Förändring av kortfristiga skulder	13 643	54 820

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 165 799 513 828

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000

Årets kassaflöde

765 799 113 828

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 681 911 1 568 083

Likvida medel vid årets slut

2 447 710 1 681 911

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

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 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	2 837 808	2 627 784
Avgifter vid överlåtelse samt pant	1 470	3 152
	2 839 278	2 630 936

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	112 074 232	112 074 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 074 232	112 074 232
Ingående avskrivningar	-10 142 856	-9 298 588
Årets avskrivningar	-844 268	-844 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 987 124	-10 142 856
Utgående redovisat värde	101 087 108	101 931 376
Taxeringsvärden byggnader	80 000 000	81 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	105 000 000	106 000 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Fastighetslån SEB 48591310	3,36	2026-06-28	8 160 000	8 160 000
Fastighetslån SEB 48591280	2,43	2026-06-28	7 825 000	8 225 000
Kortfristig del av lån				-335 000
Kortfristig del av lån			-8 160 000	
Kortfristig del av lån			-7 825 000	-7 890 000
			0	8 160 000

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 2026-06-28 (7 825 000 kr och 8 160 000 kr) som kortfristigt. Föreningen har ingen avsikt att avsluta lånefinansieringen utan planerar att omförhandla och förlänga lånet under kommande räkenskapsår.

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 825 000	27 825 000
	27 825 000	27 825 000

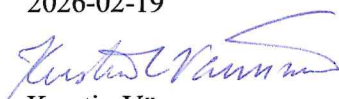
Det finns 3 inteckningar med totalt 27 825 000 kr. En av inteckningarna med 11 105 000 kr är ägarregistrerat hos föreningen.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades den 19 februari 2026



Hildur Kalman
Ordförande
2026-02-19



Kerstin Vännman

2026-02-19



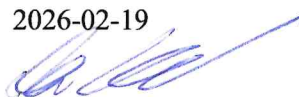
Stefan Gustavsson

2026-02-19



Agneta Ahlgren

2026-02-19



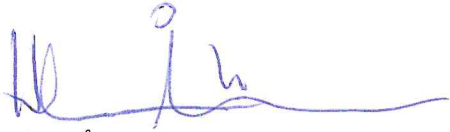
Olle Carlsson

2026-02-19

Brf Öbackastrand 1, Umeå
Org.nr 769612-8672

12 (12)

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-31

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Åström', with a long horizontal flourish extending to the right.

Helena Åström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Öbackastrand 1, Umeå
Org.nr 769612-8672

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Öbackastrand 1, 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 1, 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 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 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala 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 1, Umeå för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Öbackastrand 1, 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 trygghetssätt.

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 31 mars 2026



Helena Åström

Auktoriserad revisor