



Årsredovisning 2024



BRF Tvärån

Org nr 769629-1579

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Tvärån, med säte i Umeå kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 mars 2019.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Tvärån i Umeå kommun bildades den 17 november 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 25 november 2014. Föreningen äger fastigheten Skarpgärdan 2 i Umeå kommun. Föreningens byggnader består av två flerfamiljshus med totalt 42 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 3 187 kvm. Föreningen har 42 parkeringsplatser i garage/parkeringsdäck.

Lägenhetsfördelning:

19 st	2 rum och kök
23 st	3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning, GA1, tillsammans med grannfastigheten Skarpgärdan 1 som ägs av Bostadsrättsföreningen Pergolan. Gemensamhetsanläggningen förvaltar parkeringsgarage/däck med 105 parkeringsplatser, markanläggningar, gård, dagvatten, ledningar m.m. Andelstal för GA1 är 42/105. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 2 juli 2015.

Årsavgifter

Årsavgifter kommer att tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2024 haft följande sammansättning:

Håkan Hedman	ordförande
Joel Johansson	ledamot
Charlotta Gisselberg	ledamot (avgått)
Maria Edlund	ledamot
Gunnar Andersson	ledamot
Hans Nilsson	suppleant
Per Hammarberg	suppleant
Sune Joelsson	suppleant
Åsa Lindgren	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt, revisor Borevision.
Josefine Wibe, revisor suppleant Borevision.

Valberedning

Anna Engström, Birgitta Lagrell och Cecilia Lindgren.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet vara ett prisbasbelopp (57 300 kr) exklusive sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen fram till ordinarie stämma våren 2025. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Styrelsen har beslutat föreslå stämman att avsätta 60 kr/kvm, vilket utgör 191 220 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.
Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde 91 951 000 kr, varav byggnadsvärde 71 571 000 kr och markvärde 20 380 000 kr.
Värdeår 2017.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Höjning av månadsavgifter med 5% har skett under 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 66 (64) medlemmar. Under året har 11 (2) medlemmar tillträtt samt 9 (2) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 6 (1) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 716	2 589	2 398	2 375
Resultat efter finansiella poster	-484	-426	-244	-171
Soliditet (%)	75,61	75,39	75,06	74,77
Resultat exkl avskrivningar	550	608	784	841
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 845	9 970	10 206	10 386
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	786	744	682	671
Skuldränta (%)	2,79	2,05	1,34	1,04
Sparande per kvm (kr/kvm)	182	191	246	267
Räntekänslighet (%)	12,53	13,40	14,96	15,48
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	142	132	132	131
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,14	90,74	90,36	89,89

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el,uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 973 748	24 991 252	933 018	-1 555 774	-426 160	98 916 084
Disposition av föregående års resultat:			191 220	-617 380	426 160	0
Årets resultat					-484 393	-484 393
Belopp vid årets utgång	74 973 748	24 991 252	1 124 238	-2 173 154	-484 393	98 431 691

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 173 154
årets förlust	-484 393
	-2 657 547
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	191 220
uttag ur yttre fond	-29 459
i ny räkning överföres	-2 819 308
	-2 657 547

Uppllysning om förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 608 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen 2024-04-01 höjt avgifterna för bostadsrätterna om 5 %.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 716 332	2 588 695
Övriga rörelseintäkter		45 279	24 924
Summa rörelseintäkter		2 761 611	2 613 619
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 107 347	-1 139 966
Övriga externa kostnader	4	-151 427	-134 723
Personalkostnader	5	-70 573	-68 995
Avskrivningar		-1 034 089	-1 034 089
Summa rörelsekostnader		-2 363 436	-2 377 773
Rörelseresultat		398 175	235 846
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 110	1 373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-886 678	-663 379
Summa finansiella poster		-882 568	-662 006
Resultat efter finansiella poster		-484 393	-426 160
Årets resultat		-484 393	-426 160

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	128 840 000	129 850 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	172 940	197 029
Summa materiella anläggningstillgångar		129 012 940	130 047 029
Summa anläggningstillgångar		129 012 940	130 047 029
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 096 148	1 103 915
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	76 177	53 177
Summa kortfristiga fordringar		1 172 325	1 157 092
Summa omsättningstillgångar		1 172 325	1 157 092
SUMMA TILLGÅNGAR		130 185 265	131 204 121

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	74 973 748	74 973 748
Upplåtelseavgifter	24 991 252	24 991 252
Fond för yttre underhåll	1 124 238	933 018
Summa bundet eget kapital	101 089 238	100 898 018

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 173 154	-1 555 774
Årets resultat	-484 393	-426 160
Summa fritt eget kapital	-2 657 547	-1 981 934
Summa eget kapital	98 431 691	98 916 084

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	9 625 000	16 725 000
Summa långfristiga skulder		9 625 000	16 725 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	21 750 000	15 050 000
Leverantörsskulder		74 031	124 542
Skatteskulder		748	1 158
Övriga skulder		3	590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	303 792	386 747
Summa kortfristiga skulder		22 128 574	15 563 037

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

130 185 265

131 204 121

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-484 393	-426 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 034 089	1 034 089
Förändring skatteskuld/fordran	-1 126	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	548 570	607 925

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	0	9 087
Förändring av kortfristiga fordringar	-24 878	4 899
Förändring av leverantörsskulder	-50 511	-4 920
Förändring av kortfristiga skulder	-82 826	34 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	390 355	651 352

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-400 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-750 000

Årets kassaflöde	-9 645	-98 648
-------------------------	---------------	----------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 103 130	1 201 778
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 093 485	1 103 130

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 504 332	2 371 695
P-platser och garage	212 000	217 000
	2 716 332	2 588 695

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	123 325	118 428
Systematiskt brandskyddsarbete	4 214	4 162
Snöröjning/sandning	46 776	0
Serviceavtal	0	7 334
Hisskostnader	48 520	31 436
Gemensamhetsanläggning	243 800	255 583
Reparationer	56 760	12 554
Hissreparationer	6 957	35 533
Planerat underhåll	29 459	0
El	38 697	43 980
Värme	253 404	235 186
Vatten och avlopp	160 159	142 283
Avfallshantering	-43 190	81 191
Försäkringskostnader	44 776	39 698
Bredband	91 892	109 847
Förbrukningsinventarier	1 797	18 246
Förbrukningsmaterial	0	4 505
	1 107 346	1 139 966

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	23 510	23 510
Porto	4 987	2 955
Föreningsgemensamma kostnader	204	0
Revisionsarvode	16 250	21 174
Ekonomisk förvaltning	76 353	65 051
Bankkostnader	3 520	3 091
Underhållsplan	16 667	16 004
Övriga poster	9 936	2 938
	151 427	134 723

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	53 700	52 500
Sociala avgifter	16 873	16 495
	70 573	68 995

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	136 415 000	101 015 000
Ingående anskaffningsvärden mark		35 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	136 415 000	136 415 000
Ingående avskrivningar	-6 565 000	-5 555 000
Årets avskrivningar	-1 010 000	-1 010 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 575 000	-6 565 000
Utgående redovisat värde	128 840 000	129 850 000
Taxeringsvärden byggnader	71 571 000	71 571 000
Taxeringsvärden mark	20 380 000	20 380 000
	91 951 000	91 951 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 894	240 894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 894	240 894
Ingående avskrivningar	-43 865	-19 776
Årets avskrivningar	-24 089	-24 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 954	-43 865
Utgående redovisat värde	172 940	197 029

Då föreningen har rätt till 2/6 av det momsavdrag som Brf Pergolan fått tillbaka under våren 2022 för laddstationerna som installerades 2021 minskas värdet med 7 918 kr i år. Avskrivningen har i år justerats med ett belopp som motsvarar perioden maj 2021 - december 2022, så att utgående värde ligger i fas med det justerade värdet.

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	755	785
Avräkningskonto förvaltare	1 093 485	1 103 130
Brf Pergolan	1 908	0
	1 096 148	1 103 915

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	15 803	13 171
Ekonomisk förvaltning	16 066	17 033
Bredband	22 998	22 973
Hiss	21 310	0
	76 177	53 177

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	2,99	2025-05-28	6 650 000	6 650 000
SEB	0,87	2025-05-28	7 000 000	7 000 000
SEB	2,99	2025-05-28	8 000 000	8 300 000
SEB	3,38	2026-05-28	9 725 000	9 825 000
			31 375 000	31 775 000

Kortfristig del av långfristig skuld	21 750 000	15 050 000
--------------------------------------	------------	------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av fastighetslån fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 100 000 kronor

Lån som förfaller till omläggning inom ett år: 21 650 000 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 681	4 231
Upplupna styrelsearvoden	38 118	36 918
Beräknade upplupna sociala avgifter	22 249	16 860
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	137 502	225 646
Fastighetsel	3 319	5 147
Fjärrvärme	35 966	34 755
Avfallshantering	42 463	43 190
Förvaltning	1 494	0
	303 792	386 747

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	36 500 000	36 500 000
	36 500 000	36 500 000

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Håkan Hedman
Ordförande

Joel Johansson

Gunnar Andersson

Maria Edlund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niclas Wärenfeldt
Revisor
Borevision

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Tvärån.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-20 16:01:49

Dokumentet är undertecknat av:

	HÅKAN HEDMAN (19651104XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-16 16:26:53
	JOEL JOHANSSON (19930724XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-16 15:07:53
	KARL GUNNAR ANDERSSON (19500407XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-16 15:19:26
	Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor	2025-04-20 16:01:49
	Maria Edlund (19680713XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-20 13:00:52



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Tvärån.pdf (234623 byte)

6882364B6DFCCF92348F9A8BD66C7B111930E05F6F32B3B7F1CDCC9B786526ED0F111794EFA15675C451
CF03A3F963045AC4A1F81BEEA174A596037ED4E1ED74

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tvärån, org.nr. 769629-1579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tvärån för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tvärån för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-20 16:02:46

Dokumentet är undertecknat av:



Per Niclas Wärenfeldt (19790603XXXX) Revisor

2025-04-20 16:02:46



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (120493 byte)

D8A2A62B157DE49CDDA71E7F7869EC02603145D57A030967701179C2DD3306800E5A00E7518C10011162
68DD7989E2B58362060C72E608D58839F2B0612564FA

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support