

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Umeälven
769602-1901

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Umeälven måste härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Umeälven har sitt säte i Umeå.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och i förekommande fall lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheterna Bågen 2, Bågen 24, Bågen 25 och Bågen 26 i Umeå kommun som byggdes 1998-1999. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar, Västerbotten.

Föreningens fastigheter består av 145 st bostadsrättslägenheter. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 10 259 kvm.

Lägenhetsfördelning:

50 st 2 rum och kök
72 st 3 rum och kök
23 st 4 rum och kök

Förvaltning

Föreningen har ett avtal med Samhall om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningen har ett avtal med Aspia AB om ekonomisk förvaltning.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan från 2017 upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Styrelsens bedömning är att underhållsplanen är aktuell.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-12-08.

Styrelse, revisorer, valberedning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2024-05-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Heidi Törnberg	Ledamot	Ordförande
Christian Holmgren	Ledamot	Sekreterare, vice ordf
Tobias Janze	Ledamot	
Sture Burström	Ledamot	
Ulf Meyer	Ledamot	
Julia Forsgren	Suppleant	
Linda Edlund	Suppleant	

-Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.

-Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor är KPMG AB med huvudansvarig revisor Benjamin Henriksson. Föreningsvald revisor är Marlene Grabbe.

Valberedningen består av Ulla Löfgren (sammankallande) och Tage Ekbäck med Hans-Erik Johansson som ersättare.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens årsmöte genomfördes med stort deltagande från engagerade medlemmar.

2024 ett tufft år men nu syns ljuset i tunneln

Inför årsredovisningen för 2024 känner styrelsen en försiktig optimism då föreningen fortfarande har en god ekonomi. Lägenheter som läggs ut till försäljning är eftertraktade i vårt område och styrelsen välkomnar nya medlemmar med glädje. Det är också viktigt att tillvarata intresset hos dem som valt att bo kvar hos oss så styrelsen ser fram emot fortsatta diskussioner och aktiviteter för föreningens och områdets bästa.

Äntligen. En stor del av styrelsens arbete under 2024 har handlat om att hantera de alltmer betungade räntorna på föreningens lån. Men nu har det vänt - och det med besked. I flera steg har Riksbanken sänkt styrräntan. Sture Burström, som i styrelsen ansvarar för föreningens lån, bedömer att sänkningarna innebär 300 000 - 400 000 kronor i lägre kostnader 2025.

Och vad händer med månadsavgiften?

- Jag har stora förhoppningar om att vi INTE ska behöva höja avgiften, säger Sture Burström.

Inventering skyddsrum (ventilation 3 L) uppföljning/översyn:

Efter Rysslands anfallskrig mot Ukraina initierade styrelsen en omfattande inventering av föreningens skyddsrum. Den inventeringen är nu slutförd. Regler och förhållningssätt finns uppsatta på anslagstavlorna och finns att läsa på föreningens hemsida.

Gårdsaktiviteter; städdag, fest 2024:

Årets städdag blev en uppvisning i konsten att ställa upp och göra en insats för kollektivet. Över 70 medlemmar grävde, krattade och skrapade ihop 20 välfyllda sopsäckar för att sedan umgås och bjudas på hamburgare samt kaffe och kaka. En mycket lyckad kväll.

Målning plank och soprum:

Planket mellan husen K och L har målats av Samhall. Dessutom har båda kretsloppsrummen(utsidan) målats.

Trädgruppens arbete:

Efter att ha pausat i ett år genomfördes under sommaren en ganska omfattande skattning av Målargränds trädbestånd. Det gällde gamla träd, träd som riskerar att skugga solcellerna eller skada parkerade bilar och fasader.

Skador i badrummen:

Efter det att två lägenheter drabbats av vattenskador på grund av slitage på golvmattan har föreningen uppmanat medlemmarna att kolla sina badrumsgolv, främst de med ursprunglig golvbeläggning. Föreningen har bistått med kontrollerna.

Fläktbyte:

Under hösten har motorer och fläktar i ventilationsaggregatet som servar husen E och F bytts.

Övrigt:

Föreningen har också under året påbörjat åtgärder för uppfräschning av bland annat entréer och trapphus. Dessutom har åtgärder vidtagits för avluftningsstammen på Målargränd 3 F vilket förhoppningsvis minskar den odör som uppkommer vid kraftig kyla.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 187 personer.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 188 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 11 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 8 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 806	7 160	6 498	6 784
Resultat efter finansiella poster	385	467	34	1 248
Soliditet (%)	60,1	59,2	58,2	57,5
Skuldränta (%)	3,4	2,4	0,8	0,8
Bokfört värde fastighet per m ² boarea (kr)	10 957	11 078	11 200	11 320
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	720	660	600	630
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 323	4 469	4 615	4 762
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 323	4 469	4 615	4 762
Sparande per kvm (kr/kvm)	160	168	202	245
Räntekänslighet (%)	6,0	6,8	7,7	7,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	173	158	161
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,6	93,9	94,1	94,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	720	660	600	630

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 951 574	6 947 800	25 934 719	3 336 873	466 806	68 637 772
Disposition av föregående års resultat:				466 806	-466 806	0
Avsättning till fond för yttre ul			700 000	-700 000		0
Årets resultat					384 911	384 911
Belopp vid årets utgång	31 951 574	6 947 800	26 634 719	3 103 679	384 911	69 022 683

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 103 679
årets vinst	384 911
	3 488 590
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	700 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	2 788 590
	3 488 590

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning	3	7 806 192	7 159 533
Övriga rörelseintäkter		86 997	59 678
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 893 189	7 219 211
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 327 277	-3 904 518
Övriga externa kostnader		-277 542	-295 503
Personalkostnader	5	-140 803	-162 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 260 782	-1 256 340
Summa rörelsekostnader		-6 006 404	-5 618 766
Rörelseresultat		1 886 785	1 600 445
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 064	218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 541 938	-1 133 857
Summa finansiella poster		-1 501 874	-1 133 639
Resultat efter finansiella poster		384 911	466 806
Bokslutsdispositioner	6		
Resultat före skatt		384 911	466 806
Årets resultat		384 911	466 806

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	112 412 996	113 653 119
Inventarier, verktyg och installationer	9	78 407	99 066
Summa materiella anläggningstillgångar		112 491 403	113 752 185
Summa anläggningstillgångar		112 491 403	113 752 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 453	0
Övriga fordringar		89 425	36 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	229 008	223 530
Summa kortfristiga fordringar		336 886	259 958
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 091 008	1 975 783
Summa kassa och bank		2 091 008	1 975 783
Summa omsättningstillgångar		2 427 894	2 235 741
SUMMA TILLGÅNGAR		114 919 297	115 987 926

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 899 374	38 899 374
Fond för yttre underhåll		26 634 719	25 934 719
Summa bundet eget kapital		65 534 093	64 834 093
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 103 679	3 336 873
Årets resultat		384 911	466 806
Summa fritt eget kapital		3 488 590	3 803 679
Summa eget kapital		69 022 683	68 637 772
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	16 610 548	0
Summa långfristiga skulder		16 610 548	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		27 738 087	45 848 635
Leverantörsskulder		442 737	508 761
Skatteskulder		17 355	10 743
Övriga skulder		44 009	33 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 043 878	948 766
Summa kortfristiga skulder		29 286 066	47 350 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 919 297	115 987 926

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	384 911	466 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 260 782	1 256 340
Förändring av skatteskuld/skattefordran	-12 617	3 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 633 076	1 726 486

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	18 453	3 250
Förändring av kortfristiga fordringar	-52 997	-35 157
Förändring av leverantörsskulder	-66 024	26 529
Förändring av kortfristiga skulder	82 717	-73 942
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 615 225	1 647 166

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-76 152
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-76 152

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-1 500 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-1 500 000

Årets kassaflöde

115 225 71 014

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 975 783	1 904 769
Likvida medel vid årets slut	2 091 008	1 975 783

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	25-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna utifrån underhållsplanen genom resultatdisposition.

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.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Bokfört värde av fastigheten per kvm boarea

Fastighetens bokföra värde dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Not 2 Årsavgifter och andra intäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 387 122	6 775 833
Hyrer parkering	419 010	383 646
Överlåtelse- & pantsättningsavgifter	21 445	15 544
Övriga intäkter	65 612	44 188
	7 893 189	7 219 211

Not 3 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, samt abonnemang för TV, bredband samt bostadsrättstillägget.

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städ	447 538	426 164
Reparationer och underhåll, löpande	681 297	469 579
El	262 289	224 354
Uppvärmning	1 162 397	1 073 509
Vatten och avlopp	578 464	475 551
Renhållning	244 078	256 027
Snöröjning & sandning	272 387	311 751
Fastighetsskatt	228 973	222 362
Fastighetsförsäkring	125 548	115 584
Bredband	172 260	177 191
Kabel-TV	152 046	152 446
	4 327 277	3 904 518

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	113 291	129 286
Övriga arvoden och ersättningar	8 875	13 500
Sociala kostnader	18 637	19 619
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	140 803	162 405

Not 6 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	2024	2023
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	384 911	466 806
Stadgeenlig resevering av medel till fond för yttre underhåll	-700 000	-700 000
	-315 089	-233 194

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 032 984	142 032 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 032 984	142 032 984
Ingående avskrivningar	-28 379 865	-27 139 742
Årets avskrivningar	-1 240 123	-1 240 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 619 988	-28 379 865
Utgående redovisat värde	112 412 996	113 653 119
Taxeringsvärden byggnader	159 000 000	159 000 000
Taxeringsvärden mark	66 400 000	66 400 000
	225 400 000	225 400 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	101 800 000	101 800 000
	101 800 000	101 800 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 371	65 219
Inköp		76 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 371	141 371
Ingående avskrivningar	-42 305	-26 088
Årets avskrivningar	-20 659	-16 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 964	-42 305
Utgående redovisat värde	78 407	99 066

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	140 541	136 082
Bredband	38 715	43 065
Kabel-TV	33 261	39 598
Intäkt mikroproduktion el	2 791	4 785
Serviceavtal hissar	13 700	
	229 008	223 530

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lånen, inkl kortfristig del

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 19484750	2,92	2025-03-28	2 548 184	2 640 184
SEB 30250567	2,55	2026-10-28	7 268 857	7 516 857
SEB 20491868	2,93	2025-06-28	5 155 689	5 331 689
SEB 19484718	2,91	2025-04-28	8 712 836	9 008 836
SEB 20491876	2,92	2025-03-28	6 305 689	6 521 689
SEB 20492295	2,48	2026-09-28	2 595 428	2 675 428
SEB 20492325	2,48	2026-09-28	3 289 428	3 397 428
SEB 19811646	2,48	2026-09-28	2 452 535	2 540 535
SEB 20491825	2,93	2025-06-28	5 015 689	5 175 689
SEB 20491906	2,48	2026-09-28	1 004 300	1 040 300
			44 348 635	45 848 635
Kortfristig del av långfristig skuld			-27 738 087	-45 848 635

Enligt lånespecifikationen ovan finns 5 st lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför som en kortfristig skuld under Not 11. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda hyror	622 850	633 316
El	27 220	21 764
Fjärrvärme	156 427	158 365
Snöröjning/sandning	66 995	59 746
Ekonomisk förvaltning och revision	50 041	47 828
Räntekostnader	22 853	27 747
Vatten & avlopp	97 492	0
	1 043 878	948 766

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Heidi Törnberg
Ordförande

Christian Holmgren

Sture Burström

Tobias Janze

Ulf Meyer

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Marlene Grabbe
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-05-14 08:31:09 UTC+00:00

Styrelseledamot

CHRISTIAN HOLMGREN



SE BankID - 11ee8eb4-9e98-49e5-b470-49f10b62cae7

2025-05-14 08:35:10 UTC+00:00

Ordförande

HEIDI VIKTORIA TÖRNBERG



SE BankID - c08836c8-07d9-4b87-9e1a-40c2caefa6f7

2025-05-14 08:39:07 UTC+00:00

Styrelseledamot

Karl Tobias Remigio Janze



SE BankID - 69d4d889-c867-47fe-bf41-03c34da0a0e5

2025-05-14 08:40:18 UTC+00:00

Styrelseledamot

Sture Burström



SE BankID - 05a9997f-79c4-4b50-8e0c-73664313453c

2025-05-14 08:42:05 UTC+00:00

Styrelseledamot

Ulf Anders Meyer



SE BankID - a2506cdc-8eae-42bb-b343-4498bf795d4e

2025-05-14 10:05:33 UTC+00:00

Revisor

Britt Marlene Jonsson



SE BankID - d6cb2c7c-2122-4a26-8a90-1802eb7da234

2025-05-14 13:45:27 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

MATS BENJAMIN HENRIKSSON



SE BankID - 4b94a04f-4235-489e-93bf-95c588c44d45

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Umeälven, org. nr 769602-1901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Umeälven för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Umeälven för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Marlene Grabbe
Förtroendevald revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-05-14 10:06:36 UTC+00:00

Revisor

Britt Marlene Jonsson



SE BankID - 83aa6b0d-15f6-4de3-813c-9d995c331361

2025-05-14 13:45:59 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

MATS BENJAMIN HENRIKSSON



SE BankID - 11c5fa7a-09de-4f5e-8c87-a42a583e15f4