

Årsredovisning 2024

Brf Myran 2 i Umeå

769631-4249



 SJZyQ3nHQxl-Bk-x722B7ge

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Myran 2 i Umeå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023 -11-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Långmyran 13	2017	Umeå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Två byggnader: Den gamla byggnaden har värdeår 1982 och nybyggnadsår 1949. Den andra byggnaden, den nya byggnaden, har både värdeår och nybyggnadsår 2017.

Föreningen äger fastigheten Långmyran 13, Umeå Kommun. Föreningen består av 19 lägenheter, varav en lägenhet hyrs ut som hyresrätt. Boytan uppgår till totalt 903,5 m². Utöver detta finns 12 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning

4 st	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Tomas Andersson	Ordförande
Markus Takalo	styrelseledamot
Cathrin Alenskär	Styrelseledamot
Cecilia Vollan Johansson	Styrelseledamot

Valberedning

Cecilia Vollan Johansson
Markus Takalo

Firmateckning

Firmateckning sker av hela styrelsen gemensamt, eller av två av styrelsen utsedda ledamöter, eller av en av styrelsen utsedd ledamot tillsammans med en annan person som också utsetts av styrelsen. (§12 stadgar)

Revisorer

Joakim Åhsberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-24. Försäljning av hyresrätter ägda av föreningen + ekonomi.

Extra föreningsstämma hölls 2024-12-16. Byte av revisor till Allians.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte termostater i gamla huset, reparationer hyresrätter, ny tvättmaskin
- 2023 ● byggnation 2 hyresrätter, grävning och grusning utanför av källarfönster
- 2022 ● byte läkt under eternitplattor
- 2021 ● Snörasskydd installerade, spolning stammar
- 2017 ● balkonger bytta, fönster bytta, yttertak gamla byggnad bytt
- 2016 ● tvättstuga byggd
- 2015 ● fjärrvärme installerat

Planerade underhåll

- 2025 ● ev relining av delar av stammar i gamla huset
målningsarbete och rensning stuprör

Avtal med leverantörer

Snöskottning och halkbekämpning	Dahls fastigheter
Ekonomisk förvaltning	BDO AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för räkenskapsåret 2024 uppgår till ett underskott om - 203 Tkr, vilket trots underskottet innebär en förbättring jämfört med föregående år. Det negativa resultatet förklaras delvis av avskrivningar, vilka utgör en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och därmed inte påverkar likviditeten.

Underskottet beror främst på ökade kostnader för fjärrvärme, mäklararvoden i samband med försäljning av lägenheter samt högre räntekostnader.

Sett till föreningens likviditetsflöde, vilket även omfattar investeringar samt finansieringsåtgärder såsom lån och upplåtelser, redovisas ett positivt kassaflöde för året. För ytterligare information hänvisas till kassaflödesanalysen.

Under 2024 har föreningen genomfört två årsavgiftshöjningar: en höjning med 20 % från och med den 1 januari samt en ytterligare höjning med 15 % från och med den 1 augusti. Årsavgifterna är oförändrat för år 2025.

Föreningen har under året sålt tre lägenheter. Intäkterna från försäljningarna har använts för att amortera på föreningens lån.

Under år 2025 har föreningen, tillsammans med Allians, genomfört en översyn av anläggningsregistret och justerat de livslängdsbaserade avskrivningarna för gamla byggnadsdelar. Tidigare har komponenterna i byggnaden skrivits av med varierande procentsatser mellan 1–5 % per år, vilket lett till högre årliga avskrivningar. Från och med den 1 januari 2024 har en enhetlig avskrivningssats om 0,5 % per år införts för samtliga komponenter i den gamla byggnaden.

Förändringar i avtal

Byte av långivare från Handelsbanken till Nordea för bättre räntan.

Uppsägning av avtal med BDO AB och byte till Simpleko AB som ekonomisk förvaltare från och med den 1 januari 2025.

Övriga uppgifter

Föreningen har dragit ner på köp av snöskottning och utför själva en del arbete.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	880 012	783 744	610 147	608 590
Resultat efter fin. poster	-202 696	-341 489	-253 824	-269 096
Soliditet (%)	71	63	64	68
Yttre fond	451 877	261 966	-	-
Taxeringsvärde	20 070 000	20 070 000	20 070 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	795	622,66	572,35	540,86
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,7	62	69	65
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 018	14 487	13 763	11 683
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 092	11 769	11 181	10 041
Sparande per kvm totalyta, kr	-0,528	-76	6	-32
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	24	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	129	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	75	71	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	239	224	215	210
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	-		
Räntekänslighet (%)	12,3	22	24	22

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -477 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Räntan på lånen för Brf Myran höjdes markant under 2024, varför föreningen höjde hyran med +35%. Styrelsen har sagt upp avtal med leverantörer, utför själva en del arbete och har nya leverantörer som är billigare. Nivån på avskrivningarna ligger mycket högt och en översyn ska göras inför årsbokslut 2025.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	20 155 000	-	2 490 000	22 645 000
Upplåtelseavgifter	61 408	-	175 000	236 408
Fond, yttre underhåll	261 966	-	189 911	451 877
Balanserat resultat	-1 493 865	-341 489	-79 911	-1 915 265
Årets resultat	-341 489	341 489	-202 696	-202 696
Eget kapital	18 643 020	0	2 572 304	21 215 324

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 915 265
Årets resultat	-202 696
Totalt	-2 117 961

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	86 301
Att från yttre fond i anspråk ta	-93 058
Balanseras i ny räkning	-2 111 204
	-2 117 961

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	879 992	783 204
Övriga rörelseintäkter	3	0	540
Summa rörelseintäkter		879 992	783 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-486 449	-490 006
Övriga externa kostnader	9	-210 529	-114 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-109 161	-264 759
Summa rörelsekostnader		-806 139	-869 618
RÖRELSERESULTAT		73 853	-85 874
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		88	451
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-276 637	-256 066
Summa finansiella poster		-276 549	-255 615
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-202 696	-341 489
ÅRETS RESULTAT		-202 696	-341 489

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	29 345 066	29 454 227
Summa materiella anläggningstillgångar		29 345 066	29 454 227
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 345 066	29 454 227
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 678	120 298
Övriga fordringar	12	17 487	34 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 360	26 879
Summa kortfristiga fordringar		54 525	181 285
Kassa och bank			
Kassa och bank		348 001	100 084
Summa kassa och bank		348 001	100 084
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		402 527	281 370
SUMMA TILLGÅNGAR		29 747 593	29 735 597

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 881 408	20 216 408
Fond för yttre underhåll		451 877	261 966
Summa bundet eget kapital		23 333 285	20 478 374
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 915 265	-1 493 865
Årets resultat		-202 696	-341 489
Summa ansamlad förlust		-2 117 961	-1 835 354
SUMMA EGET KAPITAL		21 215 324	18 643 020
Avsättningar			
Avsättningar		0	110 000
Summa avsättningar		0	110 000
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		19 000	19 000
Summa långfristiga skulder		19 000	19 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	8 214 770	10 633 177
Leverantörsskulder		17 270	44 282
Skatteskulder		41 847	37 366
Övriga kortfristiga skulder		68 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	171 382	248 752
Summa kortfristiga skulder		8 513 269	10 963 577
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 747 593	29 735 597

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	73 853	-85 874
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	109 161	264 759
	183 014	178 885
Erhållen ränta	88	451
Erlagd ränta	-255 100	-256 066
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-71 998	-76 730
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	126 760	12 202
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-53 438	-100 044
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 324	-164 572
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-491 228
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-491 228
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 665 000	0
Upptagna lån	0	600 000
Amortering av lån	-2 418 407	-68 588
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	246 593	531 412
ÅRETS KASSAFLÖDE	247 917	-124 388
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	100 084	224 472
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	348 001	100 084

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Myran 2 i Umeå har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
---------	-------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	652 015	470 794
Hysesintäkter, bostäder	158 143	248 225
Hysesintäkter, p-platser	47 657	46 742
Intäkter internet	14 175	15 600
Pant- och överlåtelseavgifter	8 022	1 838
Öres- och kronutjämning	-20	5
Summa	879 992	783 204

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	540
Summa	0	540

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Snöskottning	57 195	63 213
Summa	57 195	63 213

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Fasader	14 251	0
Summa	14 251	0

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	93 058	128 465
Summa	93 058	128 465

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	15 801	21 432
Uppvärmning	132 631	116 711
Vatten	67 643	64 318
Sophämtning	33 047	26 630
Summa	249 122	229 091

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	36 333	33 281
Bredband	15 300	15 300
Fastighetsskatt/avgift	21 190	20 657
Summa	72 823	69 238

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Programvaror	7 049	6 353
Övriga förvaltningskostnader	68 116	7 059
Övriga externa kostnader	9 513	1 900
Revisionsarvoden	31 250	30 000
Ekonomisk förvaltning	81 959	64 496
Pant- och överlåtelsekostnad	10 030	2 298
Bankkostnader	2 612	2 748
Summa	210 529	114 853

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	276 637	256 064
Övriga räntekostnader	0	2
Summa	276 637	256 066

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 988 238	30 497 010
Årets inköp	0	491 228
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 988 238	30 988 238
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 534 011	0
Årets avskrivning	-109 161	-1 534 011
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 643 172	-1 534 011
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 345 066	29 454 227
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 153 840</i>	<i>9 153 840</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 200 000	14 200 000
Taxeringsvärde mark	5 870 000	5 870 000
Summa	20 070 000	20 070 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	17 487	34 108
Summa	17 487	34 108

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 360	26 879
Summa	28 360	26 879

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-09-02	3,10 %	8 214 770	
Nordea	-	-		5 180 000
Nordea	-	-		1 482 515
Nordea	-	-		2 200 000
Nordea	-	-		1 770 662
Summa			8 214 770	10 633 177
Varav kortfristig del			8 214 770	10 633 177

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 804 770 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 660	73 595
Uppvärmning	17 516	0
Utgiftsräntor	21 537	0
Vatten	16 219	0
Sophantering	7 794	0
Förutbetalda avgifter/hyror	78 656	175 157
Summa	171 382	248 752

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 337 500	15 337 500

Underskrifter

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

Umeå kommun

Cathrin Alenskar
Styrelseledamot

Cecilia Vollan Johansson
Styrelseledamot

Markus Takalo
Styrelseledamot

Tomas Andersson
Ordförande

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

Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.06.2025 11:03

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 10.06.2025 16:07

DOCUMENT ID:

Bk-x722B7ge

ENVELOPE ID:

SJZyQ3nHQxl-Bk-x722B7ge

DOCUMENT NAME:

Brf Myran 2 i Umeå, 769631-4249 - Årsredovisning 2024.
pdf

18 pages

SHA-512:

55f6e624b80852473b0b566b8ca11f1f9aa9acd38e72f7a
bdba43d0cbcd4f12d9297d953baba102c74c01439a9b9
0c38b3fc94f8963d21ce0d2d9a89d58e00ee

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Cecilia Vollan Johansson ceciliavollan@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2025 16:20 10.06.2025 16:13	eID Low	Swedish BankID IP: 193.254.5.69
2. KARL ERIK TOMAS ANDERSSON k.e.t.ab@icloud.com	 Signed Authenticated	10.06.2025 17:56 10.06.2025 17:55	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
3. MARKUS DANIEL TAKALO markus.d.takalo@gmail.com	 Signed Authenticated	12.06.2025 15:03 12.06.2025 14:59	eID Low	Swedish BankID IP: 185.134.13.216
4. Eva Cathrin Alenskar cathrinalenskar@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 10:33 13.06.2025 10:32	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.211.66
5. Joakim Sven Fredrik Åhsberg joakim.ahsberg@re-allians.se	 Signed Authenticated	13.06.2025 11:03 13.06.2025 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.29.91

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Myran 2 i Umeå
Org.nr 769631-4249

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Myran 2 i Umeå för räkenskapsåret 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-08 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Myran 2 i Umeå för räkenskapsåret 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm dag enligt vår digitala signering

Allians Revision & Redovisning AB

Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.06.2025 11:02

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 10.06.2025 16:07

DOCUMENT ID:

r1xQ32rQxe

ENVELOPE ID:

Bkgk723BQeg-r1xQ32rQxe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 - Brf Myran 2 i Umeå.pdf

3 pages

SHA-512:

6f9709ea08b5c240ab88d30f13e9d4cb2d4b9a1a3756a9
1edc2b7400bec1500b58c5150b40f57443c629571ebabb
a73890c5733447f3f403108b88e230eaa6d7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Sven Fredrik Åhsberg	Signed	13.06.2025 11:02	eID	Swedish BankID
joakim.ahsberg@re-allians.se	Authenticated	13.06.2025 11:02	Low	IP: 135.225.29.91

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed