

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Forellen i Umeå
Org nr: 769625-7109



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Forellen i Umeå får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-30.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. högre drift och underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning beroende på ökade driftskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 325 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -150 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Forellen 1 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 32 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adress är Nipvägen 1, 3 och 5 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	14
2 rum och kök	6
3 rum och kök	12

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	8
Antal carport	7
Antal p-platser	22

Total tomtarea	4 008 m ²
Bostäder hyresrätt	228 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 230 m ²
Total bostadsarea	1 458 m ²

Årets taxeringsvärde	22 321 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 672 000 kr

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 123 tkr och planerat underhåll för 372 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: I samband med bildandet av föreningen gjordes en teknisk besiktning av fastigheterna som fungerar som en underhållsplan för föreningen med uppskattade kostnader för kommande underhållsåtgärder. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 100 tkr. Styrelsen planerar att upprätta en ny underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	353 500
Garage och p-platser	18 959

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>
Tommy Lundgren	Ledamot
Viktor Löfgren	Ledamot
Thomas Söderberg	Ledamot

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Lars Ekeståhl	Lekmannarevisor

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-07-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

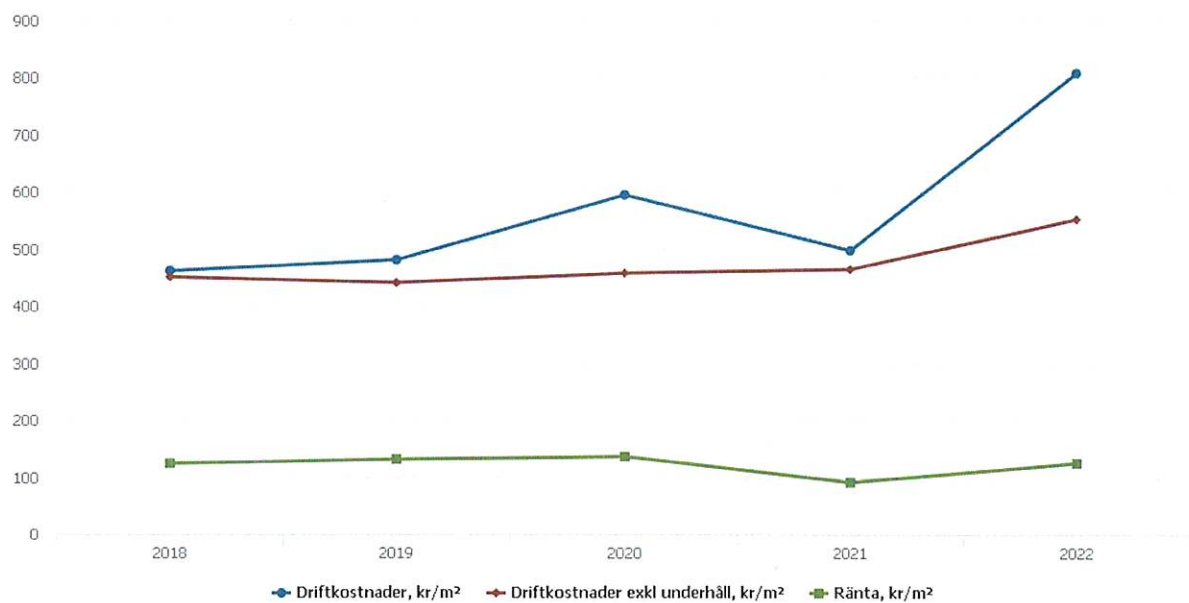
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 758 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtal har tecknats med Umeå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 269	1 260	1 239	1 238	1 224
Resultat efter finansiella poster	-474	20	-215	-59	-3
Soliditet %	47	48	48	48	46
Driftkostnader, kr/m ²	809	498	595	481	462
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	553	465	458	441	451
Ränta, kr/m ²	125	91	136	131	124



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 383 000	1 238 500	0	194 757	-1 605 763	20 361
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					20 361	-20 361
Reservering underhållsfond				100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-372 459	372 459	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-474 427
Vid årets slut	16 383 000	1 238 500	0	-77 702	-1 312 943	-474 427

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 585 402
Årets resultat	-474 427
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	372 459
Summa	-1 787 370

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 787 370

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 269 304	1 260 219
Övriga rörelseintäkter	Not 3	173 269	172 285
Summa rörelseintäkter		1 442 573	1 432 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 178 964	-725 809
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 081	-117 680
Personalkostnader	Not 6	-116 288	-111 274
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-324 648	-324 648
Summa rörelsekostnader		-1 741 982	-1 279 412
Rörelseresultat		-299 409	153 092
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 093	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-182 111	-132 731
Summa finansiella poster		-175 018	-132 731
Resultat efter finansiella poster		-474 427	20 361
Årets resultat		-474 427	20 361

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	32 176 809	32 501 458
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 176 809	32 501 458
Summa anläggningstillgångar		32 176 809	32 501 458
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-390	-90
Övriga fordringar	Not 12	9 122	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	43 787	43 329
Summa kortfristiga fordringar		52 519	43 239
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	965 780	1 308 358
Summa kassa och bank		965 780	1 308 358
Summa omsättningstillgångar		1 018 299	1 351 597
Summa tillgångar		33 195 108	33 853 055

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 621 500	17 621 500
Fond för yttre underhåll		-77 702	194 757
Summa bundet eget kapital		17 543 798	17 816 257
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 312 943	-1 605 763
Årets resultat		-474 427	20 361
Summa fritt eget kapital		-1 787 370	-1 585 402
Summa eget kapital		15 756 428	16 230 855
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 107 348	17 173 348
Summa långfristiga skulder		17 107 348	17 173 348
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	65 500	65 000
Leverantörsskulder	Not 16	42 282	36 901
Skatteskulder	Not 17	0	97 831
Övriga skulder	Not 18	360	357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	223 190	248 763
Summa kortfristiga skulder		331 332	448 852
Summa eget kapital och skulder		33 195 108	33 853 055

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50-120
Markanläggningar	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	932 340	932 340
Hyror, bostäder	187 344	187 344
Hyror, lokaler	27 000	27 000
Hyror, garage	57 600	57 600
Hyror, p-platser	119 100	116 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-27 000	-27 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 400	-15 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 680	-18 765
Summa nettoomsättning	1 269 304	1 260 219

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	80 640	80 640
Övriga avgifter	10 481	0
Balkonginglasning	78 000	78 000
Övriga ersättningar	3 851	13 531
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-6
Övriga rörelseintäkter	300	120
Summa övriga rörelseintäkter	173 269	172 285

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-372 459	-47 818
Reparationer	-123 227	-27 087
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 818	-49 408
Försäkringspremier	-27 755	-26 184
Kabel- och digital-TV	-80 652	-80 130
Snö- och halkbekämpning	-53 659	-51 702
Förbrukningsinventarier	-35 743	-23 899
Fordons- och maskinkostnader	-379	0
Vatten	-98 630	-98 386
Fastighetsel	-67 621	-50 601
Uppvärmning	-233 523	-241 768
Sophantering och återvinning	-33 499	-28 826
Summa driftskostnader	-1 178 964	-725 809

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-92 886	-89 190
Arvode, yrkesrevisorer	-16 125	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-6 572	-553
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 857	-10 222
Bankkostnader	-540	-2 090
Övriga externa kostnader	-2 100	0
Summa övriga externa kostnader	-122 081	-117 680

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-70 998	-68 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 000	-12 000
Övriga kostnadsersättningar	-6 018	-4 945
Sociala kostnader	-27 273	-26 129
Summa personalkostnader	-116 288	-111 274

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-303 306	-303 306
Avskrivning Markanläggningar	-21 343	-21 343
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-324 648	-324 648

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 857	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	124	0
Övriga ränteintäkter	112	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 093	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-180 770	-132 731
Övriga räntekostnader	-1 341	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-182 111	-132 731

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 814 717	26 814 717
Mark	7 500 000	7 500 000
Markanläggning	320 138	320 138
	34 634 855	34 634 855
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 634 855	34 634 855

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 941 315	-1 638 009
Markanläggningar	-192 083	-170 740
	-2 133 398	-1 808 749
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-303 306	-303 306
Årets avskrivning markanläggningar	-21 343	-21 343
	-324 649	-324 649
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 458 047	-2 133 398

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	32 176 809	32 501 457
Byggnader	24 570 096	24 873 402
Mark	7 500 000	7 500 000
Markanläggningar	106 713	128 055

Taxeringsvärden

Bostäder	22 000 000	19 400 000
Lokaler	321 000	272 000

Totalt taxeringsvärde	22 321 000	19 672 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 800 000</i>	<i>12 472 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 200 000</i>	<i>7 200 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	9 043	9 043
	9 043	9 043
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 043	9 043
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-9 043	-9 043
	-9 043	-9 043
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-9 043	-9 043
	-9 043	-9 043
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	9 122	0
	9 122	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 222	23 174
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 565	20 155
	43 787	43 329

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	965 780	1 308 358
Summa kassa och bank	965 780	1 308 358

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	17 172 848	17 238 348
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-65 500	-65 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 107 348	17 173 348

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,44%	2023-03-28	6 255 223,00	0,00	65 500,00	6 189 723,00
SWEDBANK		2023-03-22	5 838 000,00	-5 838 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,34%	2023-03-28	0,00	5 838 000,00	0,00	5 838 000,00
SWEDBANK	0,83%	2024-12-20	5 145 125,00	0,00	0,00	5 145 125,00
Summa			17 238 348,00	0,00	65 500,00	17 172 848,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 65 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 262 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 845 348 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	37 372	36 901
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 910	0
Summa leverantörsskulder	42 282	36 901

Not 17 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	97 831
Summa skatteskulder	0	97 831

Not 18 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	360	357
Summa övriga skulder	360	357

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	6 419	1 070
Upplupna driftskostnader	8 329	15 057
Upplupna elkostnader	17 510	7 801
Upplupna vattenavgifter	24 736	24 929
Upplupna värmekostnader	33 512	35 473
Upplupna kostnader för renhållning	7 850	6 905
Upplupna styrelsearvoden	0	55 690
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 845	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	115 989	101 837
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223 190	248 763

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 579 000	17 579 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

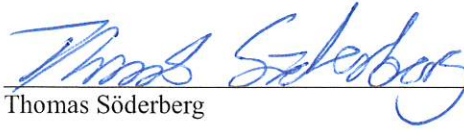
Styrelsens underskrifter

Umeå 24/5 -23

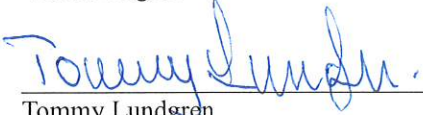
Ort och datum



Viktor Löfgren



Thomas Söderberg



Tommy Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats 30/5 2023



Lars Ekeståhl
Lekmannarevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forellen i Umeå
organisationsnummer 769625-7109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forellen i Umeå för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forellen i Umeå för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Umeå 2023-05-30

Lars Ekeståhl
Revisor