

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Operaterassen i Umeå

Org.nr. 769623-2581

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 2011-06-07. Nuvarande stadgar registrerades 2011-06-09. Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

Årets resultat är lägre än fjolåret.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, vilket främst avser planerade underhållskostnader.

Antagen budget för kommande räkenskapsår ger inte full kostnadstäckning i dagsläget, vilket beror på ökade räntekostnader. En hyreshöjning gjordes fr.o.m 2025-01-01 i och med detta.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Operaterassen i Umeås stadgar, är att styrelsen ska fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 42% till 19%. Detta beror främst på lånet som villkorsändras och ses som en kortfristig skuld och därav påverkar likviditeten negativt.

I resultatet ingår avskrivningar med 150 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -106 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 586 m2, vilket motsvarar 38% av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skuld 3 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 10 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1927. Fastighetens adress är Västra Kyrkogatan 23.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	1st
2 rum och kök	3st
3 rum och kök	3st
4 rum och kök	3st

Dessutom tillkommer

Lokaler	1st
---------	-----

Teknisk status

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 417 tkr.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 790 tkr för de kommande 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 tkr.

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

Styrelsen

Ordinarie ledarmöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pär Renberg	Ordförande	2025
Henric Bergner	Vice ordförande	2025
Ulf Bergman	Sekreterare	2025
Marcus Berglund	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer: BDO AB, mandat t.o.m ordinarie stämma 2025

Valberedning: Ledamöter, utsedd av Stämman. Mandat t.o.m ordinarie stämma 2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer.

Det har tillkommit 5 nya och avgått 3 medlemmar under 2024.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 20 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om hyreshöjning fr.o.m 2025-01-01.

Bostadsrätterna och lokalen höjdes med 5% och hyreslägenheten höjdes med 5%.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

Övriga upplysningar

Styrelsen har blivit informerade av den nya revisorn på BDO att intäkter från lokal och hyresrätt i förhållande till intäkter från bostadsrätterna är för höga och föreningen kan då möjligen ses som en oäkta förening.

Att vara en oäkta förening har inget positivt med sig utan snarare det motsatta då det innebär att det då blir skattekonsekvenser både för föreningen samt de boende i föreningen.

Styrelsen har därför påbörjat en utredning under 2024 för att säkerställa om föreningen är oäkta eller äkta samt kolla på vilka åtgärder som behöver vidtas för att säkerställa att bostadsrättsföreningen är en äkta förening.

Information om denna utredning delges medlemmarna så snart det finns något nytt i ärendet.

Styrelsen försöker genom försäljning av hyreslägenheten och amotera lån samt höjning av avgifter och hyra, få ner underskottet i resultatet. Vi har även gjort stora investeringar i fastigheten de 2 senaste åren som har påverkat resultatet negativt.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	961 824	880 512	800 511	881 485
Resultat efter finansiella poster	-256 869	83 512	125 305	129 452
Soliditet (%)	50,91	51	51	51
Årsavgifter/kvm	615,37	559,42	559,42	559,45
Årsavgifter andel % av tot rör int	48,00	48,00	48	48
Skuldsättning/kvm	5706	5 757	5 808	5 859
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	11479	11 581	11 684	11 787
Sparande/kvm	174	153	181	184
Räntekänslighet	19	21	21	21
Energikostnader/kvm	145	132	127	127

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	9 538 420	0	576 655	0	-386 255
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			150 000		-150 000
Årets resultat					-256 869
Belopp vid årets utgång	9 538 420	0	726 655	0	-793 124

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-536 255
Årets resultat	-256 869
	-793 124

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond	373 000
Balanseras i ny räkning	-1 016 124
	-793 124

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		961 824	880 512
Övriga rörelseintäkter		4 115	75
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		965 939	880 587
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-797 877	-512 145
Övriga externa kostnader		-110 721	-78 463
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-150 333	-150 333
Summa rörelsekostnader		-1 058 931	-740 941
Rörelseresultat		-92 992	139 646
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 776	17 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 653	-73 713
Summa finansiella poster		-163 877	-56 134
Resultat efter finansiella poster		-256 869	83 512
Resultat före skatt		-256 869	83 512
Årets resultat		-256 869	83 512

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	16 807 580	16 957 913
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 807 580	16 957 913
Summa anläggningstillgångar		16 807 580	16 957 913
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		201 328	195 462
Övriga fordringar		0	5 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 828	28 423
Summa kortfristiga fordringar		232 156	229 151
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 564 307	1 759 111
Summa kassa och bank		1 564 307	1 759 111
Summa omsättningstillgångar		1 796 463	1 988 262
SUMMA TILLGÅNGAR		18 604 043	18 946 175

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 538 420	9 538 420
Fond för yttre underhåll		726 655	576 655
Summa bundet eget kapital		10 265 075	10 115 075
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-536 255	-469 767
Årets resultat		-256 869	83 512
Summa fritt eget kapital		-793 124	-386 255
Summa eget kapital		9 471 951	9 728 820
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	4 489 580
Summa långfristiga skulder		0	4 489 580
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	8 723 750	4 312 330
Leverantörsskulder		32 380	42 209
Skatteskulder		23 314	53 137
Övriga skulder		39 382	37 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		313 266	283 013
Summa kortfristiga skulder		9 132 092	4 727 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 604 043	18 946 175

KASSAFLÖDESANALYS		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-92 992	139 646
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		150 333	150 333
Erhållen ränta mm		16 776	17 579
Erlagd ränta		-180 653	-73 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-106 536	233 845
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-5 866	-19 616
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		2 861	-7 023
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-9 829	-2 629
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		2 726	46 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-116 644	250 645
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-78 160	-78 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-78 160	-78 160
Förändring av likvida medel		-194 804	172 485
Likvida medel vid årets början		1 759 111	1 586 626
Likvida medel vid årets slut		1 564 307	1 759 111

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	40
Inventarier, verktyg och installationer	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	467 678	425 162
Årsavgifter lokaler	360 776	327 978
Hyror bostäder	133 371	127 371
	<u>961 825</u>	<u>880 511</u>

I årsavgiften ingår vatten, avlopp, sophämtning, värme och internet.

Not 3 Driftkostnader	2024	2023
Reparationer	-44 154	-152 735
Fastighetsavg och skatt	-83 500	-83 090
Försäkringspremier	-34 588	-32 333
Kabel och digital tv	-24 261	-24 247
Förbrukningsinventarier	-3 197	-1 338
Vatten	-55 791	-45 028
Fastighetsel	-10 140	-12 173
Uppvärmning	-156 130	-144 517
Sophantering och återvinning	-13 358	-16 684
Underhåll enligt plan	-372 758	0
	<u>-797 877</u>	<u>-512 145</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 575 794	18 575 794
Utgående anskaffningsvärden	18 575 794	18 575 794
Ingående avskrivningar	-1 617 881	-1 467 548
Årets avskrivningar	-150 333	-150 333
Utgående avskrivningar	-1 768 214	-1 617 881
Redovisat värde	<u>16 807 580</u>	<u>16 957 913</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	7 520 000	7 520 000
Byggnader	16 000 000	16 000 000
	<u>23 520 000</u>	<u>23 520 000</u>

NOTER

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	11 319	11 319
	Utgående anskaffningsvärden	11 319	11 319
	Ingående avskrivningar	-11 319	-11 319
	Utgående avskrivningar	-11 319	-11 319
	Redovisat värde	0	0

Not 6	Långfristiga skulder			2024-12-31		2023-12-31
	Förfaller senare än 5 år			0		0
	Lån	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
	34288755	0,91%	250628	2 500 000		2 500 000
	34360316	3,05%	251228	3 000 000	78 160	2 921 840
	41602988	1,11%	251128	500 000		500 000
	42782734	3,05%	251128	1 312 330		1 312 330
	48044360	0,63%	250628	1 489 580		1 489 580

Totald skuld 8 723 750:-

Alla lån villkorsändras 2025 varav de ses som kortfristig skuld.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom 1 år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Inom 5 år kommer föreningens samtliga lån att villkorsändras men om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 332 950 kr (8 411 110 kr i fjol)

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 252 000	10 252 000

NOTER**Not 8 Definition av nyckeltal****Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I kostnaden för vatten ingår kostnader för avlopp. Dessa är inte väsentliga i förhållande till övriga energikostnader och bedöms därför inte påverka nyckeltalet i väsentlig grad.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Sparande kr/kvm:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I kostnaden för vatten ingår kostnader för avlopp. Dessa är inte väsentliga i förhållande till övriga energikostnader och bedöms därför inte påverka nyckeltalet i väsentlig grad.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

BRF Operaterassen i Umeå

Org.nr. 769623-2581

Umeå

Pär Renberg

Ulf Bergman

Henric Bergner

Marcus Berglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2025

BDO Norr AB


Marcus Holmberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
06.05.2025 11:12

SENT BY OWNER:
Marie Magnusson • 22.04.2025 09:13

DOCUMENT ID:
SyID9W64Jll

ENVELOPE ID:
rJw5ZpN1xl-SyID9W64Jll

DOCUMENT NAME:
ÅR 2024 769623-2581 (2025-04-15).pdf
12 pages

Activity log

Activity log					
Recipient		Action		Details	
1. Ulf Roland Bergman ulf.bergman53@gmail.com		Signed	22.04.2025 11:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/08/04)
		Authenticated	22.04.2025 11:18	Low	IP: 195.235.212.49
2. Henric Vilhelm Stellan Bergner bergnerhenric@gmail.com		Signed	23.04.2025 12:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1950/12/13)
		Authenticated	22.04.2025 16:38	Low	IP: 88.129.247.158
3. MARCUS BERGLUND Mbberglund33@gmail.com		Signed	24.04.2025 10:37	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/10/19)
		Authenticated	23.04.2025 15:43	Low	IP: 79.136.0.170
4. Pär Johan Renberg par.rhenberg@uptab.se		Signed	06.05.2025 11:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/08/11)
		Authenticated	06.05.2025 11:11	Low	IP: 87.96.139.170

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Operaterassen i Umeå
Org.nr. 769623-2581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Operaterassen i Umeå 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 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 revisionssed 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 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 upphöra med 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. 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 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 Operaterassen i Umeå för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Umeå den

BDO Norr AB

Marcus Holmberg

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 13:21

SENT BY OWNER:

Marcus Holmberg • 06.05.2025 13:19

DOCUMENT ID:

ByDvguvxxl

ENVELOPE ID:

BkgEvx_wxle-ByDvguvxxl

DOCUMENT NAME:

RB Brf operaterassen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARCUS HOLMBERG	 Signed	06.05.2025 13:21	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/03/23)
marcus.holmberg@bdo.se	Authenticated	06.05.2025 13:21	High	Swedish BankID (SSN: 197703238530)

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