

Årsredovisning 2025

Brf Myran 2 i Umeå

769631-4249



 [r1liYmyaTZI-H1ht7yapZx](#)

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Myran 2 i Umeå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
.....	s. 4
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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Longmire 13	2017	Umeå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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
Cathrin Alenskär	Styrelseledamot
Cecilia Vollan Johansson	Styrelseledamot
Christoffer Thomas Elfving	Styrelseledamot
Markus Takalo	Styrelseledamot

Valberedning

Markus Takalo och Cecilia Vollan Johansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Joakim Åhsberg Auktoriserad revisor Allians Revision & Redovisning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2015 ● fjärrvärme installerat
- 2016 ● tvättstuga byggd
- 2017 ● balkonger bytta, fönster bytta, yttertak gamla byggnad bytt
- 2021 ● Snörasskydd installerade, spolning stammar
- 2022 ● byte läkt under eternitplattor
- 2023 ● byggnation 2 hyresrätter, grävning och grusning utanför av källarfönster
- 2024 ● Byte termostater i gamla huset, reparationer hyresrätter, ny tvättmaskin
- 2025 ● Byte avloppsstammar källaren, spolning avloppsrör

Planerade underhåll

- 2026 ● målningsarbete och rensning stuprör
ev relining av delar av stammar i gamla huset

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Elleverans och Leverans av fjärrvärme	Umeå Energi AB
Snöskottning och halkbekämpning	Dahls fastigheter
Vatten och Avfall	Umeå Vatten och Avfall AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen genomförde två städkvällar med medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat för räkenskapsåret. Resultatet förbättrades främst tack vare ökade intäkter från årsavgifter, lägre driftkostnader samt minskade räntekostnader jämfört med föregående år.

Föreningen redovisar även ett positivt kassaflöde, vilket främst är en följd av det förbättrade resultatet. Likviditeten är fortsatt stabil vid räkenskapsårets slut, och föreningens ekonomiska ställning bedöms som betryggande. För ytterligare information om årets kassaflöde hänvisas till kassaflödesanalysen.

Under året amorterades 600 000 kronor på föreningens lån hos Nordea, vilket ytterligare har stärkt föreningens soliditet och långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-10-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Brf Myran 2 tecknade avtal med Simpleko för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen justerade avtalet med Dahls Fastigheter så att föreningen själva tar hand om gräsklippning.

Övriga uppgifter

Föreningen äger en hyresrätt på 60 kvm, 2rok.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	950 640	880 012	783 744	610 147
Resultat efter fin. poster	34 350	-202 696	-341 489	-253 824
Soliditet (%)	74	71	63	64
Yttre fond	445 120	451 877	261 966	-
Taxeringsvärde	21 470 000	20 070 000	20 070 000	20 070 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	940	795	662,66	572,35
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,4	75,7	62	69
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 962	10 018	14 487	13 763
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 367	9 092	11 769	11 181
Sparande / kvm totalyta, kr	159	-1	-76	6
Elkostnad / kvm totalyta, kr	14	17	24	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	152	147	129	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	75	71	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	239	224	215
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	2,94	-	-
Räntekänslighet (%)	9,54	12,3	22	24

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	22 645 000	-	980 000	23 625 000
Upplåtelseavgifter	236 408	-	-	236 408
Fond, yttre underhåll	451 877	-	-6 757	445 120
Balanserat resultat	-1 915 265	-202 696	6 757	-2 111 204
Årets resultat	-202 696	202 696	34 350	34 350
Eget kapital	21 215 324	0	1 014 350	22 229 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 111 204
Årets resultat	34 350
Totalt	-2 076 854

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	93 000
Balanseras i ny räkning	-2 169 854
	-2 076 854

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	950 639	879 992
Summa rörelseintäkter		950 639	879 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-433 653	-486 449
Övriga externa kostnader	8	-155 020	-210 529
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-109 156	-109 161
Summa rörelsekostnader		-697 829	-806 139
RÖRELSERESULTAT		252 809	73 853
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-13	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-218 446	-276 637
Summa finansiella poster		-218 459	-276 549
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		34 350	-202 696
ÅRETS RESULTAT		34 350	-202 696

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	29 235 910	29 345 066
Summa materiella anläggningstillgångar		29 235 910	29 345 066
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 235 910	29 345 066
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 474	8 678
Övriga fordringar	11	40 925	17 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	37 269	28 360
Summa kortfristiga fordringar		81 668	54 525
Kassa och bank			
Kassa och bank		720 619	348 001
Summa kassa och bank		720 619	348 001
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		802 287	402 527
SUMMA TILLGÅNGAR		30 038 197	29 747 593

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 861 408	22 881 408
Fond för yttre underhåll		445 120	451 877
Summa bundet eget kapital		24 306 528	23 333 285
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 111 204	-1 915 265
Årets resultat		34 350	-202 696
Summa ansamlad förlust		-2 076 854	-2 117 961
SUMMA EGET KAPITAL		22 229 674	21 215 324
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		18 500	19 000
Summa långfristiga skulder		18 500	19 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	7 563 520	8 214 770
Leverantörsskulder		57 795	17 270
Skatteskulder		23 232	41 847
Övriga kortfristiga skulder		0	68 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	145 476	171 382
Summa kortfristiga skulder		7 790 023	8 513 269
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 038 197	29 747 593

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	252 809	73 853
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	109 156	109 161
	361 965	183 014
Erhållen ränta	-13	88
Erlagd ränta	-224 604	-255 100
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	137 348	-71 998
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 143	126 760
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-65 838	-53 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 368	1 324
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	980 000	2 665 000
Amortering av lån	-651 250	-2 418 407
Depositioner	-500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	328 250	246 593
ÅRETS KASSAFLÖDE	372 618	247 917
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	348 001	100 084
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	720 619	348 001

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Myran 2 i Umeå är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 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 kabel-tv, 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:

Stomme och grund	0,50 %
Byggnad	0,50 %
Stamledningar Värme	0,50 %
El	0,50 %
Fasader	0,50 %
Fönster	0,50 %
Yttertak	0,50 %
Ventilation	0,50 %
Restpost	0,50 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	776 958	652 015
Hysesintäkter, bostäder	104 500	158 143
Hysesintäkter, p-platser	46 200	47 657
Övriga intäkter	16 220	14 175
Pantförskrivningsavgift	2 352	0
Överlåtelseavgift	4 410	8 022
Öres- och kronutjämning	-1	-20
Summa	950 639	879 992

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Snöskottning	15 513	57 195
Summa	15 513	57 195

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Rep Hyreslägenheter/bostäder	7 015	0
Rep vatten och avlopp	65 019	0
Rep Värme	8 956	0
Rep Ventilation	15 323	0
Fasader	0	14 251
Summa	96 313	14 251

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	93 058
Summa	0	93 058

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	12 595	15 801
Uppvärmning	137 336	132 631
Vatten	65 281	67 643
Sophämtning	29 683	33 047
Summa	244 895	249 122

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 945	36 333
Kabel-TV	16 575	15 300
Fastighetsskatt/avgift	22 412	21 190
Summa	76 932	72 823

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 559	0
Programvaror	0	7 049
Övriga förvaltningskostnader	31 369	77 629
Revisionsarvoden	33 153	31 250
Ekonomisk förvaltning	74 032	81 959
Överlåtelsekostnad	4 410	10 030
Pantsättningskostnad	2 352	0
Bankkostnader	4 145	2 612
Summa	155 020	210 529

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	217 832	276 637
Övriga räntekostnader	614	0
Summa	218 446	276 637

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 988 238	30 988 238
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 988 238	30 988 238
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 643 172	-1 534 011
Årets avskrivning	-109 156	-109 161
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 752 328	-1 643 172
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 235 910	29 345 066
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 153 840</i>	<i>9 153 840</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	14 200 000
Taxeringsvärde mark	5 870 000	5 870 000
Summa	21 470 000	20 070 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	40 925	17 487
Summa	40 925	17 487

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	28 756	0
Förvaltning	8 513	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	28 360
Summa	37 269	28 360

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-09-02	2,44 %	7 563 520	8 214 770
Summa			7 563 520	8 214 770
Varav kortfristig del			7 563 520	8 214 770

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 358 520 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 586	29 660
El	1 186	0
Uppvärmning	16 938	17 516
Kabel-TV	1 275	0
Utgiftsräntor	15 379	21 537
Vatten	17 973	16 219
Uppl kostn renhållningsavg	7 696	7 794
Förutbetalda avgifter/hyror	80 443	78 656
Summa	145 476	171 382

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 337 500	15 337 500

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Umeå kommun

Cathrin Alenskär
Styrelseledamot

Cecilia Vollan Johansson
Styrelseledamot

Christoffer Thomas Elfving
Styrelseledamot

Markus Takalo
Styrelseledamot

Tomas Andersson
Ordförande

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

Allians Revision & Redovisning AB
Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 15:04

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 27.04.2026 15:24

DOCUMENT ID:

H1ht7yapZx

ENVELOPE ID:

r1liYmyaTZl-H1ht7yapZx

DOCUMENT NAME:

Brf Myran 2 i Umeå, 769631-4249 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

dccdac6bbe48ce2d8454cd2f1d2e4bd3f84b666191e6142d284247a2038472fb567baea6083032163f020061c38e91a72ef13bde263442a1586f49d66448b340

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. MARKUS DANIEL TAKALO markus.d.takalo@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:26 27.04.2026 15:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.68.125
2. Eva Cathrin Alenskär cathrialenskar@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 13:51 28.04.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 193.90.189.231
3. Christoffer Thomas Elfving christoffer.elfving94@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 14:09 28.04.2026 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.216.92
4. Cecilia Vollan Johansson ceciliavollan@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 19:10 29.04.2026 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.0.135
5. KARL ERIK TOMAS ANDERSSON k.e.t.ab@icloud.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 18:16 30.04.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 193.254.5.69
6. Joakim Sven Fredrik Åhsberg joakim.ahsberg@re-allians.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:04 06.05.2026 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.96.95

* 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

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 2025.

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 2025-12-31 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 *Revisorers 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 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.

Revisorers 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 Myran 2 i Umeå för räkenskapsåret 2025 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 revisionsred 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 revisionsred 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, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Allians Revision & Redovisning AB

Joakim Åhsberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 15:03

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 27.04.2026 15:24

DOCUMENT ID:

HJnFQy6aZl

ENVELOPE ID:

SyjYXypTWg-HJnFQy6aZl

DOCUMENT NAME:

Revisiosnberättelse 2025 - Brf Myran 2 i Umeå.pdf

3 pages

SHA-512:

e441c8ba22ba67f9520c4d4879bad522afa69ddf518355
a2405d62465f446541987714a8d7a62231824be241516f
fb5c3612b8574fa00f8a7ae0fd51fe76ed89

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Sven Fredrik Åhsberg	Signed	06.05.2026 15:03	eID	Swedish BankID
joakim.ahsberg@re-allians.se	Authenticated	06.05.2026 15:03	Low	IP: 4.223.96.95

* 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