

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Umeälven
769602-1901
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Umeälven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens byggnader

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

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

Lägenhetsfördelning:

50 st 2 rum och kök

72 st 3 rum och kök

23 st 4 rum och kök

Förvaltning

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

Föreningen har ett avtal med Aspia AB om ekonomisk förvaltning.

Fastighetens tekniska status

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

Beskattning

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

Stadgar

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

Styrelse, revisorer, valberedning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2025-05-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tobias Janze	Ledamot	Ordförande
Christian Holmgren	Ledamot	Sekreterare, vice ordf
Marielle Morefält	Ledamot	
Sture Burström	Ledamot	
Ulf Meyer	Ledamot	
Elisabeth Moritz	Suppleant	
Karl Törnberg	Suppleant	

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

-Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor är Azets AB med huvudansvarig revisor Maria Bohlin. Föreningsvald revisor är Marlene Grabbe.

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

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2025 var ett mycket händelserikt år för bostadsrättsföreningen Umeälven och dess medlemmar. Bland de många projekt som genomfördes kan vi t.ex nämna den stora röjning, ansning och uppsnygning av området som blev mycket lyckat. Vi släppte in solen i det som tidigare legat i skugga, inte minst efter att ett stort antal björkar fälldes vid parkeringsplatserna. Tio fullastade kärror skräp forslades till återvinningen. Projektet genomfördes till stor del i egen regi vilket gjorde att kostnaderna kunde hållas på rimlig nivå.

Det gångna året var också det år vi införde parkeringssystemet Parkster, som från första början har fungerat i stort sett klanderfritt. Parkster genererar inkomster till föreningen, men inga utgifter. En bra deal.

Som planerat tömdes, rensades och rengjordes samtliga dagvattenbrunnar. Arbetet med att måla de plank som omger föreningens domäner fortsatte under året.

Under rubriken Väsentliga händelser går det inte att låta bli att nämna den årliga städkvällen som år efter år engagerar medlemmarna. Uppslutningen är häpnadsväckande liksom det arbete som utförs. Ett stort arbete har under året lagts på hemsidan som fått ny layout och helt nya rutiner för uppdatering. Styrelsens ambition är att hemsidan ska bli en självklar plattform för information och nyheter för våra medlemmar.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) blev ett litet bekymmer. Vi fick bakläxa för två av husen. J och K, på grund av att ett antal lägenheter drabbats av matos- och röklukt. Arbetet pågår med att komma till rätta med problemen. Frånluftsfläktar har bytts i fastigheterna A-D.

2025 fick föreningen en ny ordförande. Tobias Janze heter han och du ser honom ofta på området med en stor vit och mycket snäll hund.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 188 personer.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 184 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 16 st överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 11 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter och hyror	7 875	7 806	7 160	6 498
Resultat efter finansiella poster	674	385	467	34
Soliditet (%)	60,4	60,1	59,2	58,2
Skuldränta (%)	2,5	3,4	2,4	0,8
Bokfört värde fastighet per m ² boarea (kr)	10 837	10 957	11 078	11 200
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	721	720	660	600
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 177	4 323	4 469	4 615
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 177	4 323	4 469	4 615
Sparande per kvm (kr/kvm)	194	160	168	202
Räntekänslighet (%)	5,8	6,0	6,8	7,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	200	195	173	158
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,5	93,6	93,9	94,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 951 574	6 947 800	26 634 719	3 103 679	384 911	69 022 683
Disposition av föregående års resultat:				384 911	-384 911	0
Avsättn till yttre unerhållsfond			700 000	-700 000		0
Årets resultat					674 106	674 106
Belopp vid årets utgång	31 951 574	6 947 800	27 334 719	2 788 590	674 106	69 696 789

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 788 589
årets vinst	674 106
	3 462 695
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	700 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-57 681
i ny räkning överföres	2 820 376
	3 462 695

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Årsavgifter och hyror	3	7 875 194	7 806 191
Övriga rörelseintäkter		28 478	86 997
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 903 672	7 893 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 271 803	-4 327 277
Övriga externa kostnader		-346 828	-277 542
Personalkostnader	5	-206 748	-140 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 260 781	-1 260 782
Summa rörelsekostnader		-6 086 160	-6 006 404
Rörelseresultat		1 817 513	1 886 784
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 120	40 064
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 162 526	-1 541 938
Summa finansiella poster		-1 143 406	-1 501 874
Resultat efter finansiella poster		674 106	384 911
Bokslutsdispositioner	6		
Resultat före skatt		674 106	384 911
Årets resultat		674 106	384 911

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	111 172 873	112 412 996
Inventarier, verktyg och installationer	9	57 749	78 407
Summa materiella anläggningstillgångar		111 230 622	112 491 403
Summa anläggningstillgångar		111 230 622	112 491 403
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 316 057	18 453
Övriga fordringar		1	89 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	232 846	229 008
Summa kortfristiga fordringar		1 548 904	336 886
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 638 010	2 091 008
Summa kassa och bank		2 638 010	2 091 008
Summa omsättningstillgångar		4 186 914	2 427 894
SUMMA TILLGÅNGAR		115 417 536	114 919 297

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 899 374	38 899 374
Fond för yttre underhåll		27 334 719	26 634 719
Summa bundet eget kapital		66 234 093	65 534 093
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 788 589	3 103 679
Årets resultat		674 106	384 911
Summa fritt eget kapital		3 462 696	3 488 589
Summa eget kapital		69 696 789	69 022 682
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	13 994 525	16 610 548
Summa långfristiga skulder		13 994 525	16 610 548
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		28 854 110	27 738 087
Förskott från kunder		0	0
Leverantörsskulder		570 685	442 737
Skatteskulder		33 456	17 355
Övriga skulder		48 332	44 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 219 639	1 043 878
Summa kortfristiga skulder		31 726 223	29 286 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 417 536	114 919 297

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		674 106	384 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	13	1 260 781	1 260 782
Förändring av skatteskuld/skattefordran		16 101	-12 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 950 988	1 633 076
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 297 604	18 453
Förändring av kortfristiga fordringar		85 586	-52 997
Förändring av leverantörsskulder		127 948	-66 024
Förändring av kortfristiga skulder		1 180 084	82 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 047 002	1 615 225
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 500 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 500 000	-1 500 000
Årets kassaflöde		547 002	115 225
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 091 008	1 975 783
Likvida medel vid årets slut		2 638 010	2 091 008

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	25-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med

bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och andra intäkter

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 391 818	7 387 122
Hyror parkering	434 186	419 010
Överlåtelse-, pantsättnings- & andrahandsuthyrningsavgifter	49 113	30 040
Vidarefakturerings El Laddstolpar	21 805	30 181
Övriga intäkter	6 750	26 836
	7 903 672	7 893 189

Not 3 Nettoomsättning

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

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och städ	463 200	447 538
Reparationer och underhåll, löpande	560 374	681 297
Reparationer och underhåll, enligt plan	57 681	0
El	240 128	262 289
Uppvärmning	1 207 938	1 162 397
Vatten och avlopp	605 549	578 464
Renhållning	252 248	244 078
Snöröjning & sandning	210 764	272 387
Fastighetsskatt	241 978	228 973
Fastighetsförsäkring	129 707	125 548
Bredband	154 860	172 260
Kabel-TV	133 044	152 046
Fritidsmedel	14 332	0
	4 271 803	4 327 277

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	124 773	113 291
Övriga arvoden och ersättningar	54 419	8 875
Sociala kostnader	27 556	18 637
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	206 748	140 803

Not 6 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	2025	2024
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	674 106	384 911
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	57 681	0
Stadgeenlig resevering av medel till fond för yttre underhåll	-700 000	-700 000
	31 787	-315 089

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 032 984	142 032 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 032 984	142 032 984
Ingående avskrivningar	-29 619 988	-28 379 865
Årets avskrivningar	-1 240 123	-1 240 123
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 860 111	-29 619 988
Utgående redovisat värde	111 172 873	112 412 996
Taxeringsvärden byggnader	173 000 000	159 000 000
Taxeringsvärden mark	66 400 000	66 400 000
	239 400 000	225 400 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	101 800 000	101 800 000
	101 800 000	101 800 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 371	141 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 371	141 371
Ingående avskrivningar	-62 964	-42 305
Årets avskrivningar	-20 658	-20 659
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 622	-62 964
Utgående redovisat värde	57 749	78 407

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	143 734	140 541
Bredband	39 071	38 715
Kabel-TV	33 266	33 261
Intäkt mikroproduktion el	2 131	2 791
Serviceavtal hissar	14 250	13 700
Upplupen ränteintäkt	394	0
	232 846	229 008

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lånen, inkl kortfristig del

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 19484750	2,25	2026-03-28	2 456 184	2 548 184
SEB 30250567	2,55	2026-10-28	7 020 857	7 268 857
SEB 20491868	2,24	2026-06-28	4 979 689	5 155 689
SEB 19484718	2,68	2028-04-28	8 416 836	8 712 836
SEB 20491876	2,92	2027-03-28	6 089 689	6 305 689
SEB 20492295	2,48	2026-09-28	2 515 428	2 595 428
SEB 20492325	2,48	2026-09-28	3 181 428	3 289 428
SEB 19811646	2,48	2026-09-28	2 364 535	2 452 535
SEB 20491825	2,24	2026-06-28	4 855 689	5 015 689
SEB 20491906	2,48	2026-09-28	968 300	1 004 300
			42 848 635	44 348 635
Kortfristig del av långfristig skuld			-28 854 110	-27 738 087

Enligt lånespecifikationen ovan finns 8 st lån med villkorsändringsdag under år 2026 (nästkommande räkenskapsår). Dessa lån redovisas därför som en kortfristig skuld under Not 11. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror	1 962 872	622 850
El	23 916	27 220
Fjärrvärme	153 527	156 427
Snöröjning/sandning	0	66 995
Ekonomisk förvaltning och revision	59 791	50 041
Räntekostnader	19 533	22 853
Vatten & avlopp	0	97 492
	2 219 639	1 043 878

Not 13 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	1 260 781	1 260 782
	1 260 781	1 260 782

Årsredovisningen beslutades den 2 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Janze
Ordförande

Christian Holmgren

Sture Burström

Ulf Meyer

Marielle Morefält

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

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

Marlene Grabbe
Revisor

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

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



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

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

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

2026-04-28 09:34:09 UTC+00:00

Ordförande

Karl Tobias Remigio Janze



SE BankID - 385f2fc2-87f2-4a32-a4a4-4e7e339b46ea

2026-04-28 09:37:42 UTC+00:00

Styrelseledamot

CHRISTIAN HOLMGREN



SE BankID - 87415428-631d-4314-b922-a6dbf237c845

2026-04-28 09:55:55 UTC+00:00

Styrelseledamot

MARIELLE MOREFÄLT



SE BankID - bf5c2aca-9890-415c-ba58-3a0cb9d11a63

2026-04-28 10:24:49 UTC+00:00

Styrelseledamot

Ulf Anders Meyer



SE BankID - 4d5196a9-be97-4709-9e52-6e8415a062ab

2026-04-28 11:31:48 UTC+00:00

Styrelseledamot

Sture Burström



SE BankID - d8d3f9c7-b2dd-472e-9c40-c5006e591c1e

2026-04-28 12:42:03 UTC+00:00

Revisor

Britt Marlene Grabbe



SE BankID - a3637b47-4195-48d1-8851-b16766027a29

2026-04-29 06:28:43 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

Elin Maria Carolina Bohlin



SE BankID - 0d30ef6c-6ad0-4baf-b37f-6dad24a764c4

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Umeälven

Org.nr 769602-1901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Umeälven för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Umeälvens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Umeälven enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 har utförts av en annan kvalificerad revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 maj 2025 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Umeälven för år 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 Bostadsrättsföreningen Umeälven enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Azets Revision & Rådgivning AB

Maria Bohlin
Auktoriserad revisor

Marlene Grabbe
Förtroendevald revisor

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

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



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

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

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