



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjørået 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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Umeå Sjörådet 2	2014	Umeå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 1 730 kvm och 1 lokal om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 730 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helen Jönsson	Ordförande
Christina Byström	Styrelseledamot
Elin Johansson Kvarnström	Styrelseledamot
Ronja Kainberg	Styrelseledamot

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Underhållsmålning

Planerade underhåll

2025 ● Målning uppskjutet till 2028

Avtal med leverantörer

Hyses- och administrativ förvaltning	SBC
Teknisk/fastighetsförvaltning	HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Upphandling av två lån, med löptid på ett samt två år och i samband med det så gjordes en amortering av lån med 1 miljon kr.

1% avgiftshöjning för 2025.

Förändringar i avtal

Har ändrat till Skellefteå Kraft gällande elavtal.

Övriga uppgifter

Under året gjorde vi en 50-årig underhållsplan med hjälp av SBC.

Under arbetet med underhållsplanen upptäcktes ett byggfel på taket som vi började åtgärda under hösten.
Kostnaden för det uppgick till 110 000kr. Kommer att färdigställa detta våren 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 087 301	2 056 973	1 869 340	1 584 877
Resultat efter fin. poster	-306 144	20 885	-530 233	-334 247
Soliditet (%)	60	59	59	59
Yttre fond	363 796	329 796	257 796	395 438
Taxeringsvärde	37 400 000	31 400 000	31 400 000	31 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 131	1 122	1 006	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,8	94,4	93,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 311	12 960	13 030	13 101
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 311	12 960	13 030	13 101
Sparande / kvm totalyta, kr	289	233	47	150
Elkostnad / kvm totalyta, kr	14	17	22	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	120	131	103	98
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	76	82	64	56
Energikostnad / kvm totalyta, kr	211	230	189	174
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,58	2,06	1,53
Räntekänslighet (%)	10,88	11,55	12,95	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på att vi började redovisa enligt K3 redan 2025, detta gör att våra avskrivningar ökar ca 300.000 kr.

Vi gjorde en underhållsplan till en kostnad av 50.000 kr. I samband med att vi upprättade underhållsplanen så upptäcktes ett byggfel, som vi var tvungen att åtgärda omgående, och detta till en kostnad av 110.000 kr.

Vi kommer att se över hur vi ska åtgärda förlusten, vi kommer att lägga upp en flerårig plan. Vi har redan årliga avgiftshöjningar med 2% och vi tittar på om vi ska kunna amortera av på lånen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	33 514 000	-	-	33 514 000
Fond, yttre underhåll	329 796	-	34 000	363 796
Balanserat resultat	-895 869	20 885	-34 000	-908 983
Årets resultat	20 885	-20 885	-306 144	-306 144
Eget kapital	32 968 813	0	-306 144	32 662 669

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-874 983
Årets resultat	-306 144
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-34 000
Totalt	-1 215 127

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	110 406
Balanseras i ny räkning	-1 104 721

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	2 087 302	2 056 973
Summa rörelseintäkter		2 087 302	2 056 973
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-929 719	-994 087
Övriga externa kostnader	8	-151 405	-109 707
Personalkostnader	9	-24 459	-20 021
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-694 848	-382 308
Summa rörelsekostnader		-1 800 431	-1 506 123
RÖRELSERESULTAT		286 871	550 850
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 612	49 082
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-609 627	-579 047
Summa finansiella poster		-593 015	-529 965
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-306 144	20 885
ÅRETS RESULTAT		-306 144	20 885

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	52 668 875	53 363 723
Summa materiella anläggningstillgångar		52 668 875	53 363 723
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 668 875	53 363 723
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 429	15 900
Övriga fordringar	12	1 699 276	1 281 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	73 446	70 106
Summa kortfristiga fordringar		1 782 150	1 367 098
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 361	1 136 651
Summa kassa och bank		1 361	1 136 651
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 783 511	2 503 749
SUMMA TILLGÅNGAR		54 452 386	55 867 472

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 514 000	33 514 000
Fond för yttre underhåll		363 796	329 796
Summa bundet eget kapital		33 877 796	33 843 796
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-908 983	-895 869
Årets resultat		-306 144	20 885
Summa ansamlad förlust		-1 215 127	-874 983
SUMMA EGET KAPITAL		32 662 669	32 968 813
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	12 664 250	7 336 500
Summa långfristiga skulder		12 664 250	7 336 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	8 634 500	15 084 250
Leverantörsskulder		128 610	120 762
Övriga kortfristiga skulder		9 342	11 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	353 015	345 413
Summa kortfristiga skulder		9 125 467	15 562 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 452 386	55 867 472

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	286 871	550 850
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	694 848	382 308
	981 719	933 158
Erhållen ränta	16 203	49 082
Erlagd ränta	-614 620	-553 627
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	383 302	428 613
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 860	17 785
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18 051	33 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten	405 213	479 924
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 122 000	-122 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 122 000	-122 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-716 787	357 924
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 413 180	2 055 256
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 696 393	2 413 180

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjärrådet 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	3,07 %
Fasader	2,98 %
Balkonger	6,15 %
Fönster	1,54 %
Stamledningar VA	2,31 %
Stamledningar Värme	1,15 %
Styr & övervakning	6,15 %
Ventilation	4,61 %
El	2,31 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 948 464	1 932 324
Hysesintäkter lokaler	-42	0
Hysesintäkter garage	2 253	0
Hysesintäkter garage, moms	1 060	671
Hysesintäkter p-plats	27 969	30 475
Hysesintäkter p-plats, moms	9 270	3 384
Hysesintäkter förråd	6 000	0
Hyror carport	65 335	60 225
Intäkt parkeringsbolag, moms	9 074	0
IntäktParkeringsbolag	0	10 705
Serviceavgifter	8 832	8 832
Påminnelseavgift	120	300
Pantsättningsavgift	588	2 865
Överlåtelseavgift	1 470	7 045
Administrativ avgift	49	147
Andrahandsuthyrning	6 860	0
Summa	2 087 302	2 056 973

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	28 720
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	988	17 886
Bevakning	6 660	5 560
Gemensamma utrymmen	399	0
Sophantering	0	4 763
Snöröjning/sandning	135 046	212 499
Förbrukningsmaterial	0	42 169
Summa	143 093	311 597

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 903
Dörrar och lås/porttele	2 354	988
Värmeanläggning/undercentral	563	3 220
Ventilation	17 763	4 864
Elinstallationer	0	3 000
Tak	0	2 821
Summa	20 680	16 796

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	110 406	0
Summa	110 406	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	24 991	28 762
Uppvärmning	208 411	226 380
Vatten	131 515	142 009
Sophämtning/renhållning	81 565	48 917
Grovsopor	0	26 837
Summa	446 482	472 905

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 954	52 965
Kabel-TV	0	4 480
Bredband	147 104	135 344
Summa	209 058	192 789

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Föreningskostnader	488	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	52 211	50 092
Överlåtelsekostnad	4 116	8 024
Pantsättningskostnad	882	4 300
Administration	729	2 253
Konsultkostnader	61 729	12 500
Summa	151 405	109 707

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	8 000	8 000
Löner till kollektivanst	12 075	8 250
Arbetsgivaravgifter	4 384	3 771
Summa	24 459	20 021

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	609 423	579 033
Dröjsmålsränta	0	14
Kostnadsränta skatter och avgifter	204	0
Summa	609 627	579 047

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 943 188	56 943 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 943 188	56 943 188
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 579 465	-3 197 157
Årets avskrivning	-694 848	-382 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 274 313	-3 579 465
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 668 875	53 363 723
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 882 000</i>	<i>10 882 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	6 400 000	5 400 000
Summa	37 400 000	31 400 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 488	4 563
Övriga kortfristiga fordringar	1 756	0
Transaktionskonto	636 796	236 465
Borgo räntekonto	1 058 235	1 040 064
Summa	1 699 276	1 281 092

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	603	555
Förutbet försäkr premier	70 033	67 151
Förutbet bredband	2 400	2 400
Upplupna ränteintäkter	410	0
Summa	73 446	70 106

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-01-25	3,30 %	7 336 500	7 383 500
Handelsbanken	2026-04-30	2,54 %	7 587 500	7 662 500
Stadshypotek	2027-04-30	2,57 %	6 374 750	7 374 750
Summa			21 298 750	22 420 750
Varav kortfristig del			8 634 500	15 084 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 688 750 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	219	241
Uppl kostn el	4 810	2 364
Uppl kostnad Värme	26 066	26 680
Uppl kostn räntor	81 611	86 604
Uppl kostn vatten	31 083	40 314
Uppl kostnad Sophämtning	13 617	8 789
Uppl kostn bredband	20 416	10 208
Förutbet hyror/avgifter	175 193	170 213
Summa	353 015	345 413

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 500 000	23 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2% hyreshöjning 2026. Upphandling av på 7 milj kr som skall villkorsändras 260430.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Umeå

Christina Byström
Styrelseledamot

Elin Johansson Kvarnström
Styrelseledamot

Helen Jönsson
Ordförande

Ronja Kainberg
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.05.2026 11:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 08:38

DOCUMENT ID:

r1W0_DXJRbg

ENVELOPE ID:

SkTOv7yR-x-r1W0_DXJRbg

DOCUMENT NAME:

Brf Sjörådet i Umeå, 769619-7214 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

cb3e43aa6826dc6ebdb03f52a71dc9ff6371f58a946ef50
0bf6bdc5a8b88b372b6e32f5fc005fad4d0648d728ebbeb
88e688c5a856d5178b54c386d1cdad7ce0

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. ELIN JOHANNA JOHANS SON KVARNSTRÖM elin.kvarnstrom@live.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 08:53 29.04.2026 08:52	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.46.22
2. EVA HELEN JÖNSSON helen.57jonsson@hotmail.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:20 29.04.2026 09:19	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.2.211
3. RONJA KAINBERG ronja.kainberg@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 11:28 29.04.2026 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.161.158
4. CHRISTINA BYSTRÖM tinaby3@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 12:56 30.04.2026 12:53	eID Low	Swedish BankID IP: 2.70.149.27
5. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronboresvision.se	 Signed Authenticated	01.05.2026 11:25 01.05.2026 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjørået i Umeå

Org.nr 769619-7214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjørået i Umeå för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sjørået i Umeås 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjörådet i Umeå för år 2025 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 provar 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.

Anmärkning

Årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2024 har inte gjorts tillgängliga för föreningens medlemmar i stadgeenlig tid före den ordinarie föreningsstämman 2025-06-02. Enligt föreningens stadgar ska årsredovisning och revisionsberättelse göras tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före ordinarie årsstämma.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.05.2026 11:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 08:38

DOCUMENT ID:

rk0uv7yAWx

ENVELOPE ID:

SJ6dvmJC-g-rk0uv7yAWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Sjörrået i Umeå 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

6ee618e30927968d68cc55f6abd15bbc0a4ad017b946b908bf7758f768ac77cb3b9b663ad48768b595d796804e949936ea8a349821333c5a8598c3d7f52902f6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	01.05.2026 11:25	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor	Authenticated	01.05.2026 11:24	Low	IP: 213.88.193.73
evision.se				

* 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