



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sjörådet i Umeå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Umeå Sjørået 2	2014	Umeå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos 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 1730 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Revisorer

Maria Bohlin Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-25. Stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Underhållsmålning

Planerade underhåll

2025 ● Målning uppskjutet till 2028

Avtal med leverantörer

Hyres- och administrativ förvaltning SBC

Teknisk/fastighetsförvaltning HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifter med 10%.

Placering av ett lån.

Ser kontinuerligt över hur vi kan minska våra kostnader.

Förändringar i avtal

HSB har nu avtalet gällande teknisk förvaltning.

Övriga uppgifter

Nya stadgar togs på extra stämma. Stadgarna har utarbetats i samarbete med jurist från SBC.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 056 973	1 869 340	1 584 877	1 547 374
Resultat efter fin. poster	20 885	-530 233	-334 247	-142 108
Soliditet (%)	59	59	59	59
Yttre fond	329 796	257 796	395 438	463 463
Taxeringsvärde	31 400 000	31 400 000	31 400 000	25 640 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 122	1 006	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,4	93,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 960	13 030	13 101	13 172
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 960	13 030	13 101	13 172
Sparande per kvm totalyta, kr	240	-86	150	221
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	22	19	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	131	103	98	99
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	82	64	56	62
Energikostnad per kvm totalyta, kr	230	189	174	175
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,58	2,06	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	33 514 000	-	-	33 514 000
Fond, yttre underhåll	257 796	-	72 000	329 796
Balanserat resultat	-293 636	-530 233	-72 000	-895 869
Årets resultat	-530 233	530 233	20 885	20 885
Eget kapital	32 947 927	0	20 885	32 968 813

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-823 869
Årets resultat	20 885
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 000
Totalt	-874 984

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	-874 984

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 056 973	1 869 340
Summa rörelseintäkter		2 056 973	1 869 340
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-994 087	-1 418 849
Övriga externa kostnader	7	-109 707	-127 896
Personalkostnader	8	-20 021	-24 540
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382 308	-382 308
Summa rörelsekostnader		-1 506 123	-1 953 593
RÖRELSERESULTAT		550 850	-84 253
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 082	19 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-579 047	-465 032
Summa finansiella poster		-529 965	-445 980
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		20 885	-530 233
ÅRETS RESULTAT		20 885	-530 233

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	53 363 723	53 746 031
Summa materiella anläggningstillgångar		53 363 723	53 746 031
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 363 723	53 746 031
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 900	21 804
Övriga fordringar	11	4 563	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	70 106	86 494
Summa kortfristiga fordringar		90 569	108 354
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 136 651	116 881
SBC klientmedel i SHB		1 276 529	1 938 375
Summa kassa och bank		2 413 180	2 055 256
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 503 749	2 163 610
SUMMA TILLGÅNGAR		55 867 472	55 909 640

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 514 000	33 514 000
Fond för yttre underhåll		329 796	257 796
Summa bundet eget kapital		33 843 796	33 771 796
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-895 869	-293 636
Årets resultat		20 885	-530 233
Summa fritt eget kapital		-874 983	-823 869
SUMMA EGET KAPITAL		32 968 813	32 947 927
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	7 336 500	14 896 000
Summa långfristiga skulder		7 336 500	14 896 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	15 084 250	7 646 750
Leverantörsskulder		120 762	174 275
Övriga kortfristiga skulder		11 734	13 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	345 413	231 337
Summa kortfristiga skulder		15 562 159	8 065 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 867 472	55 909 640

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	550 850	-84 253
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	382 308	382 308
	933 158	298 055
Erhållen ränta	49 082	19 052
Erlagd ränta	-553 627	-453 780
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	428 613	-136 673
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 785	38 200
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	33 526	64 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten	479 924	-33 580
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-122 000	-122 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-122 000	-122 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	357 924	-155 580
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 055 256	2 210 835
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 413 180	2 055 256

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sjørået i Umeå har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 932 324	1 732 210
Hysesintäkter garage, moms	671	0
Hysesintäkter p-plats	30 475	45 086
Hysesintäkter p-plats, moms	3 384	2 324
Hyror carport	60 225	70 545
Intäkt parkeringsbolag, moms	0	5 216
IntäktParkeringsbolag	10 705	0
Elintäkter laddstolpe	0	221
Serviceavgifter	8 832	8 832
Påminnelseavgift	300	180
Pantsättningsavgift	2 865	2 100
Överlåtelseavgift	7 045	2 626
Administrativ avgift	147	0
Summa	2 056 973	1 869 340

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	28 720	134 482
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	2 738
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	17 886	3 356
Bevakning	5 560	3 314
Gårdkostnader	0	1 271
Sophantering	4 763	5 063
Snöröjning/sandning	212 499	428 045
Serviceavtal	0	2 179
Förbrukningsmaterial	42 169	225
Summa	311 597	580 673

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 903	0
Huskropp utvändigt	0	230 000
Dörrar och lås/porttele	988	0
VVS	0	23 062
Värmeanläggning/undercentral	3 220	0
Ventilation	4 864	29 123
Elinstallationer	3 000	1 197
Tak	2 821	2 495
Summa	16 796	285 877

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	28 762	37 725
Uppvärmning	226 380	178 443
Vatten	142 009	110 168
Sophämtning/renhållning	48 917	37 163
Grovsopor	26 837	13 860
Summa	472 905	377 359

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 965	52 444
Kabel-TV	4 480	0
Bredband	135 344	122 496
Summa	192 789	174 940

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	0	19 875
Inkassokostnader	0	240
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Föreningskostnader	1 288	709
Förvaltningsarvode enl avtal	50 092	56 671
Överlåtelsekostnad	8 024	5 514
Pantsättningskostnad	4 300	3 152
Administration	2 253	485
Konsultkostnader	12 500	10 000
Summa	109 707	127 896

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	8 000	0
Löner till kollektivanst	8 250	0
Övriga arvoden	0	18 675
Arbetsgivaravgifter	3 771	5 865
Summa	20 021	24 540

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	579 033	465 008
Dröjsmålsränta	14	24
Summa	579 047	465 032

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 943 188	56 943 188
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 943 188	56 943 188
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 197 157	-2 814 849
Årets avskrivning	-382 308	-382 308
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 579 465	-3 197 157
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	53 363 723	53 746 031
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 882 000</i>	<i>10 882 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
Summa	31 400 000	31 400 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 563	56
Summa	4 563	56

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	555	28 720
Förutbet försäkr premier	67 151	57 774
Förutbet bredband	2 400	0
Summa	70 106	86 494

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2028-01-25	3,30 %	7 383 500	7 430 500
Handelsbanken	2025-04-30	1,01 %	7 662 500	7 737 500
Handelsbanken	2024-04-30	2,09 %		7 374 750
Stadshypotek	2025-04-30	4,18 %	7 374 750	
Summa			22 420 750	22 542 750
Varav kortfristig del			15 084 250	7 646 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 060 750 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	241	0
Uppl kostn el	2 364	0
Uppl kostnad Värme	26 680	0
Uppl kostn räntor	86 604	61 184
Uppl kostn vatten	40 314	0
Uppl kostnad Sophämtning	8 789	0
Uppl kostn bredband	10 208	0
Förutbet hyror/avgifter	170 213	170 153
Summa	345 413	231 337

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 500 000	23 500 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Lån om 1 mkr är lösta.

Underskrifter

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

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

KPMG AB
Maria Bohlin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 08:37

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2025 12:15

DOCUMENT ID:

SkbUnRNQbll

ENVELOPE ID:

rJ-43CEQ-eg-SkbUnRNQbll

DOCUMENT NAME:

Brf Sjöraät i Umeå, 769619-7214 - Årsredovisning 2024.
pdf

17 pages

SHA-512:

f74215f222676f99b62f6e022fd2e6be7ae95e54c5de5ca
829315f8ab9e407aaffc0063fb2b5390ccc4a0cb511d645
4daf1cd1dca3b52454973fe1d275a52ed8

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. EVA HELEN JÖNSSON helen.57jonsson@hotmail.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 12:43 15.05.2025 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.161.142
2. ELIN JOHANNA JOHANSSON KVARNSTRÖM elin.kvarnstrom@live.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 13:22 15.05.2025 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.162.9
3. CHRISTINA BYSTRÖM tinaby3@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 09:34 16.05.2025 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 87.96.161.184
4. RONJA KAINBERG ronja.kainberg@gmail.com	 Signed Authenticated	22.05.2025 12:41 22.05.2025 12:41	eID Low	Swedish BankID IP: 193.210.160.233
5. Elin Maria Carolina Bohlin maria.bohlin@kpmg.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 08:37 23.05.2025 08:37	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* 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 Brf Sjöraet i Umeå, org. nr 769619-7214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöraet i Umeå för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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. Risker 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 Sjörådet i Umeå för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Maria Bohlin

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 08:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2025 12:15

DOCUMENT ID:

BySL20N7-gg

ENVELOPE ID:

BygNnRNQbxI-BySL20N7-gg

DOCUMENT NAME:

316970213 Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

07e3702bc8c73a5beb051424c3ae45bf9df7791cc2b1a2990be05b76733721d4c81361f4c88b570f5940d0471aad0ae9e2536bb963fcdae62778ba8f87db5fd3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Elin Maria Carolina Bohlin	Signed	23.05.2025 08:36	eID	Swedish BankID
maria.bohlin@kpmg.se	Authenticated	23.05.2025 08:36	Low	IP: 195.84.56.2

* 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