

Bostadsrättsföreningen

Embla 1

Org.nr: 769633-2662

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Embla 1, organisationsnummer 769633-2662, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Umeå kommun, Västerbottens län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-11-12.

Ekonomisk plan registrerades år 2019.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-05-14.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Lars-Ture Gustav Sandström
Ledamot	Mari Ingela Jeanette Strömberg
Ledamot	Annica Kristina Brännström
Ledamot	Per Olof Thomas Hellström
Suppleant	Åsa Charlotte Hellgren
Suppleant	Mårten Henriksson

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Revisor	Ulf Jonsson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anders Strömberg sammankallande, och Elisabeth Andersin.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

På stämman deltog 15 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsförvaltning

Leverantör

allabrf.se

Norrskenet Fastighetsförvaltning i Umeå & Norrland

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Umeå, Embla 10

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad, inklusive bostadsrättsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2019

Totalyta (m²):

1 826

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	
2 rok	5
3 rok	12
4 rok	5
Summa	22

Totalt antal bostadslägenheter:

22

Föreningen är delaktig i samfälligheten Embla GA:2. Samfälligheten består av en utfartsramp från garage under jord. GA:2 förvaltas genom delägarförvaltning tillsammans med fastigheten Embla 5.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen Embla GA:3, delning vatten och avlopp tillsammans med Korskyrkan.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2022-10-31

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ränteläget har förbättrats med sänkta räntor och kostnadsläget stabiliserats varvid avgiftshöjningarna kunnat hållas nere.

Omförhandling av TV/bredband har gjorts med flertal aktörer som inkommit med offert. Resultatet blev att föreningen fortsätter med Telia med hastighet 1000/1000 Mbit/s istf 100/100 och förbättrad hårdvara i TV-box samt router. Telia hade det bästa priset samt bästa produkten. Kostnaden minskade från 259 kr per lägenhet och månad till 215 kr. Avtalet löper på 6 år.

Planerade investeringar

Styrelsen har tidigare arbetat med att få till ett soprum på fastigheten för källsortering men detta bordlades 2023 pga ökade kostnader. Detta kommer under 2025 att tas upp igen för behandling i styrelsen. Det finns ett lagkrav om att alla flerbostadshus skall ha fastighetsnära källsortering januari 2027, av de vanligaste typerna av avfall.

Efterfrågan av garageplatser med laddning har ökat och för att föreningen inte skall stå med outhyrda garageplatser som saknar laddbox så tittar styrelsen på möjligheten att investera i fler laddboxar.

Avgiftsändring

Månadsavgiften höjdes som planerat med 25% from. 2024-01-01. Hyra av bilplatser höjdes med 20% from 2024-01-01.

Hösten 2024 beslutades att avgiften hålls oförändrad för 2025 men den faktiska kostnaden per lägenhet för TV/bredband läggs som en separat post med 215 kr/mån utöver avgiften från och med 2025-01-01.

Medlemsinformation

40 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 3 överlåtelse skett.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 39

39 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 728	1 428	1 398	1 292
Årsavgifter, tkr	1 361	1 123	1 006	954
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 446	- 509	- 420	- 382
Soliditet ¹ , %	83	83	82	83
Bostadsrätten				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	745	615	551	522
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	8 500	8 594	8 688	
Sparande / kvm	163	131	177	
Räntekänslighet i %	11.4	14.0	16	
Energikostnad / kvm	233	200	191	
¹ eget kapital i procent av balansomsättning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 680 000	399 098	- 1 873 433	- 508 642	79 697 023
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		137 025	-137 025		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-14 122	14 122		0
Balanseras i ny räkning			- 508 642	508 642	0
Årets resultat				- 446 001	- 446 001
Belopp vid årets utgång	81 680 000	522 001	- 2 504 978	- 446 001	79 251 022

Förändringar i eget kapital

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 504 978
Årets resultat	- 446 001
Totalt	- 2 950 979

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 2 950 979
Totalt	- 2 950 979

Upplysning om föreningens ekonomi

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni även en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Vid förlust ska föreningen ange varför och hur framdriften av föreningen hanteras. Föreningen har en avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder. Föreningen bevakar utvecklingen löpande.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 727 918	1 428 284
Övriga rörelseintäkter	3	21 940	3 596
Summa rörelseintäkter		1 749 858	1 431 880
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-783 475	-684 208
Administration och förvaltning	5	-70 580	-111 135
Personalkostnader	6	-69 876	-69 118
Avskrivningar		-743 731	-747 981
Summa rörelsekostnader		-1 667 662	-1 612 442
RÖRELSERESULTAT		82 196	-180 562
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 924	85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-535 121	-328 165
Summa finansiella poster		-528 197	-328 080
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-446 001	-508 642
RESULTAT FÖRE SKATT		-446 001	-508 642
ÅRETS RESULTAT		-446 001	-508 642

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

94 362 445

95 097 676

Inventarier, verktyg och installationer

9

46 750

51 000

Summa materiella anläggningstillgångar

94 409 195

95 148 676

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

94 409 195

95 148 676

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

68 950

11 599

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

25 736

20 327

Kundfordringar

369 280

310 714

Summa kortfristiga fordringar

463 966

342 640

Kassa och bank

Kassa och bank

567 920

484 734

Summa kassa och bank

567 920

484 734

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 031 886

827 374

SUMMA TILLGÅNGAR

95 441 081

95 976 050

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		81 680 000	81 680 000
Fond för yttre underhåll		522 001	399 098
Summa bundet eget kapital		82 202 001	82 079 098
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 504 978	-1 873 433
Årets resultat		-446 001	-508 642
Summa fritt eget kapital		-2 950 979	-2 382 075
SUMMA EGET KAPITAL		79 251 022	79 697 023
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 664 267	5 706 667
Summa långfristiga skulder		4 664 267	5 706 667
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 664 267	5 706 667
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 856 933	9 985 733
Leverantörsskulder		66 663	54 431
Skatteskulder		53 240	53 240
Övriga skulder		30 786	28 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		518 170	450 379
Summa kortfristiga skulder		11 525 792	10 572 360
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		11 525 792	10 572 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 441 081	95 976 050

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	82 197	-180 562
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-4 250	0
Avskrivningar	743 731	747 981
Summa	821 678	567 419
Erhållen ränta	6 924	85
Erlagd ränta	-535 121	-328 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	293 481	239 339
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	-121 327	65 653
Förändring rörelseskulder	82 232	-561 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten	254 386	-256 577
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av banklån	-171 200	-256 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-171 200	-256 800
Årets kassaflöde	83 186	-513 377
Likvida medel vid årets början	484 736	998 213
Likvida medel vid årets slut	567 920	484 736

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120
Installationer	15

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 251 752	1 001 436
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	343 536	288 507
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	11 472	10 512
Debiterade elkostnader	109 356	121 529
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	10 554	6 300
Övriga intäkter	1 248	0
	132 630	138 341
Totalt nettoomsättning	1 727 918	1 428 284

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	21 940	3 596
Totalt övriga rörelseintäkter	21 940	3 596

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	162 703	148 030
Uppvärmning	178 415	144 489
Vatten och avlopp	84 947	72 791
Sophämtning	38 893	32 847
	464 958	398 157
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	11 354	0
Hiss	12 747	10 808
Brandskydd	0	269
	24 101	11 077
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	58 888	55 217
Fastighetsstäd	49 424	36 385
Trädgårdsskötsel	20 716	24 137
Snöröjning/sandning	23 125	23 633
Övriga köpta tjänster	1 325	1 050
	153 478	140 422
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	72 934	70 653
Övriga driftkostnader		
Försäkring	27 262	17 111
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	26 620	26 620
	53 882	43 731
Underhåll		
Underhåll	14 122	20 168
Totalt operativ drift och underhåll	783 475	684 208

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	21 813	32 500
Extra ekonomisk förvaltning	21 284	7 169
	43 097	39 669
Revision		
Revisionsarvode	18 750	40 000
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 511	18 357
Bankkostnader	5 761	2 078
Övriga kostnader	1 462	11 031
	8 734	31 466
Totalt administration och förvaltning	70 580	111 135

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	12 000	12 000
Arvode styrelse och valberedning	43 860	42 000
	55 860	54 000
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	0	1 800
Sociala kostnader	14 016	13 318
	14 016	15 118
Totalt personalkostnader	69 876	69 118

Not 7. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 120 000	17 120 000
Summa:	17 120 000	17 120 000

Not 8. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	88 800 000	88 800 000
Anskaffningsvärde mark	10 000 000	10 000 000
Utgående anskaffningsvärden	98 800 000	98 800 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 702 324	- 2 958 593
Omklassificeringar	8 500	0
Årets avskrivningar	- 743 731	- 743 731
Utgående avskrivningar	-4 437 555	-3 702 324
Utgående redovisat värde	94 362 445	95 097 676
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	50 662 000	50 662 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	12 200 000
	62 862 000	62 862 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	63 750	63 750
Utgående anskaffningsvärden	63 750	63 750
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 12 750	- 8 500
Årets avskrivningar	- 4 250	- 4 250
Utgående avskrivningar	- 17 000	- 12 750
Utgående redovisat värde	46 750	51 000

Not 10. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	103	121
Avräkningskonto ABRF Fastighetsförvaltning AB	68 847	11 478
Summa	68 950	11 599

Not 10. Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
---------------------------	------------	------------

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-09-30	2,952 %	5 193 066	5 193 066
Stadshypotek	2025-09-01	4,67 %	5 663 867	5 706 667
Stadshypotek	2026-09-30	2,63 %	4 664 267	4 792 667
Summa skulder till kreditinstitut			15 521 200	15 692 400
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 856 933	-9 985 733
			4 664 267	5 706 667

Underskrifter

Signerat det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lars-Ture Gustav Sandström

Mari Ingela Jeanette Strömberg

Annica Kristina Brännström

Per Olof Thomas Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Ulf Jonsson



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2025 12:02

SENT BY OWNER:
Jonathan • 23.04.2025 08:49

DOCUMENT ID:
Bkzlua-8klg

ENVELOPE ID:
BJxd6WU1eg-Bkzlua-8klg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Embla 1.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANNICA BRÄNNSTRÖM annica.brannstrom@umea.se	Signed Authenticated	23.04.2025 13:46 23.04.2025 13:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/08/19) IP: 193.254.5.69
MARI INGELA JEANETTE STRÖMBERG ingela@harizont.com	Signed Authenticated	23.04.2025 18:51 23.04.2025 18:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/19) IP: 90.230.144.108
LARS-TURE SANDSTRÖM larsture.sandstrom@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 10:06 24.04.2025 09:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/22) IP: 90.230.148.196
THOMAS HELLSTRÖM thomash@cs.umu.se	Signed Authenticated	24.04.2025 20:49 24.04.2025 20:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/15) IP: 90.230.148.164
Ulf Gustav Jonsson ulf.jonsson@se.ey.com	Signed Authenticated	25.04.2025 12:02 25.04.2025 12:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/25) IP: 213.115.6.58

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Embla 1, org.nr 769633-2662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Embla 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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.

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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Embla 1 för räkenskapsåret 2024 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 trygghetssätt.

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
- 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 prövar 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.

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ulf Gustav Jonsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 8905c64e52c363[...]4c6a22f2f9cae

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-25 09:59:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.