

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Vreten

Org.nr. 769625-5251

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen är en privat bostadsrättsförening som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter till nyttjande för föreningens medlemmar utan tidsbegränsning.

FÖRENINGENS BYGGNAD

Föreningen äger fastigheten Umeå Vreten 6, Umeå Kommun. Fastigheten består av en bostadsbyggnad innehållande 9 lägenheter med en boyta på 582,5 m². Utöver dessa finns 6 st parkeringsplatser. Tomtarean uppgår till 1 023 m². Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

LÄGENHETSFÖRDELNING

Typ	Antal	totalt per typ m ²
1 RKVS	1	32,1
1 ROK	2	47,3
2 ROK	4	73,2
2 ROK	1	78,8
3 ROK	1	84,2

FASTIGHETENS TEKNISKA STATUS

Reservering till föreningens yttre fond görs i enlighet med föreningens ekonomiska plan med schablonmässig beräkning med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

BESKATTNING

Fastighetens värdeår är 1982, fastighetsavgiften uppgår till det lägsta av 0,3% av fastighetens taxeringsvärde alternativt 1 630 kr/lgh under 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Vid verksamhetsårets utgång hade föreningen 10 medlemmar.

STYRELSEN

Styrelsen har följande sammansättning:

Oscar Stenberg	ledamot, ordföranden
Eva Holmberg	ledamot
Malin Nielsen	ledamot
Christoffer Åkre	ledamot

Föreningen firma tecknas av styrelsen samt av ordföranden Oscar Stenberg ensam.

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

Under året har det gjorts vissa underhållsarbeten samt uppsättningar av cykelförråd samt tak över sopkärl.

Föreningens säte är Umeå.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	407 954	409 779	391 236	391 474
Resultat efter finansiella poster	-32 591	-46 551	-40 115	-31 172
Soliditet (%)	68,26	67,77	67,19	67,22
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	663	663	648	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	94	97	
Skuldsättning (kr/kvm)	5 149	5 293	5 438	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 149	5 293	5 438	
Sparande (kr/kvm)	159	45	56	
Räntekänslighet (%)	8	8	8	
Energikostnad (kr/kvm)	149	157	156	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 582,5 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 582,5 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen hade under året en förlust pga ökade omkostnader samt mindre underhåll och upprättande av cykelförråd och tak över sopkärlen. Styrelsen har beslutat att öka avgiften för 2025 med 5% för att täcka oförutsedda händelser.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn. fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	6 417 791	0	169 171	0	307 536
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll	0	0	32 688	0	-32 688
Årets resultat					-32 591
Belopp vid årets utgång	6 417 791	0	201 859	0	242 257

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	274 848
Årets resultat	-32 591
	242 257

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	32 688
Ianspråktagande av underhållsfond	-52 375
Balanseras i ny räkning	261 944
	242 257

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Vreten

Org.nr. 769625-5251

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		407 954	409 779
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		407 954	409 779
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-176 385	-205 828
Övriga externa kostnader		-141 841	-133 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-72 977	-72 977
Summa rörelsekostnader		-391 203	-412 586
Rörelseresultat		16 751	-2 807
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 342	-43 754
Summa finansiella poster		-49 342	-43 754
Resultat efter finansiella poster		-32 591	-46 561
Resultat före skatt		-32 591	-46 561
Årets resultat		-32 591	-46 561

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	9 596 802	9 669 779
Summa materiella anläggningstillgångar		9 596 802	9 669 779
Summa anläggningstillgångar		9 596 802	9 669 779

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		81 246	82 777
Övriga fordringar		1	0
Summa kortfristiga fordringar		81 247	82 777
Kassa och bank			
Kassa och bank		373 441	419 461
Summa kassa och bank		373 441	419 461
Summa omsättningstillgångar		454 688	502 238
SUMMA TILLGÅNGAR		10 051 490	10 172 017

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

6 417 791

6 417 791

Fond för yttre underhåll

201 859

169 171

Summa bundet eget kapital

6 619 650

6 586 962

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

274 848

354 097

Årets resultat

-32 591

-46 561

Summa fritt eget kapital

242 257

307 536

Summa eget kapital

6 861 907

6 894 498

Långfristiga skulder

3

Övriga skulder till kreditinstitut

2 914 963

0

Summa långfristiga skulder

2 914 963

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

84 160

3 083 283

Förskott från kunder

2 163

0

Leverantörsskulder

5 304

38 264

Skatteskulder

28 971

27 972

Övriga skulder

0

1

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

154 022

127 999

Summa kortfristiga skulder

274 620

3 277 519

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**10 051 490****10 172 017**

Bostadsrättsföreningen Vreten

Org.nr. 769625-5251

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		16 751	-2 807
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		72 977	72 977
Erlagd ränta		-42 976	-43 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		46 752	26 416
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		1 531	4 396
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1	4
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-32 960	-31 370
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		22 818	3 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 140	3 138
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-84 160	-84 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-84 160	-84 160
Förändring av likvida medel		-46 020	-81 022
Likvida medel vid årets början		419 461	500 483
Likvida medel vid årets slut		373 441	419 461

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 455 325	10 455 325
Utgående anskaffningsvärden	10 455 325	10 455 325
Ingående avskrivningar	-785 546	-712 569
Årets avskrivningar	-72 977	-72 977
Utgående avskrivningar	-858 523	-785 546
Redovisat värde	9 596 802	9 669 779
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	4 296 000	4 296 000
Byggnader	6 600 000	6 600 000
	10 896 000	10 896 000

Not 3 Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än 5 år	0	0
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 ske under nästa räkenskapsår. Lånen amorteras med 84160 kr per år. Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 2 578 323 kr (2 662 483 kr föregående år).		

Övriga noter

Not 4 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 600 000	7 600 000

NOTER

Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Sparande kr/kvm:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inkl övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på en procentenhet förändring av ränta kan påverka årsavgifter, om allt annat är lika.

Energikostnad:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnader ingår vatten, värme och el. I kostnader för vatten ingår kostnader för avlopp.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inkl övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inkl övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Umeå

Oscar Stenberg

Christoffer Åkre

Malin Nielsen

Eva Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

BDO Norr AB

Urban Karlsson
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2025 12:54

SENT BY OWNER:

Åsa Ulander • 27.05.2025 10:54

DOCUMENT ID:

r1Bh6l7Mgg

ENVELOPE ID:

SkE36gQMge-r1Bh6l7Mgg

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 769625-5251 (2025-05-23) NY.pdf

9 pages

SHA-512:

db1f3ba7976544416cd9ebf6544c3d8b24495e7cc043c5
d32e0da523c2e84311e65a7262ef178243e84860531cab
d55b67476b2285b9081ff9cca724ea120d8a

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
EVA LOUISE HOLMBERG eva.holmberg74@gmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 11:04 27.05.2025 11:01	eID High	Swedish BankID (DOB: 1974/04/07) Swedish BankID (SSN: 197404070380)
NILS OSCAR STENBERG oscar.stenberg@winpos.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 11:12 27.05.2025 11:11	eID High	Swedish BankID (DOB: 1982/10/20) Swedish BankID (SSN: 198210208214)
Olof Christoffer Robin Åkre cippo92@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 19:33 27.05.2025 19:32	eID High	Swedish BankID (DOB: 1992/02/14) Swedish BankID (SSN: 199202140753)
Malin Kristina Nielsen malin.nielsen@umea.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 11:10 02.06.2025 11:08	eID High	Swedish BankID (DOB: 1985/03/15) Swedish BankID (SSN: 198503154885)
HANS ERIC URBAN KARLSSON urban.karlsson@bdo.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 12:54 02.06.2025 12:51	eID High	Swedish BankID (DOB: 1967/12/16) Swedish BankID (SSN: 196712168514)

* 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 Vreten
Org.nr. 769625-5251

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vreten för år 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 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 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 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, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vreten för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggt 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 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 den 2 juni 2025

Urban Karlsson
Godkänd revisor