

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Utmarksvägen 3-7

Org.nr. 769623-5642

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-12 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-08.

Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 319 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 386 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

2012-10-01 förvärvade föreningen fastigheterna Tegen 2,3 och 4 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1949 och 1951. Fastighetens adress är Utmarksvägen 3 A-B, 5 A-B och 7 A-B i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår Styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	12 st
2 rum och kök	16 st
3 rum och kök	8 st

P-platser, garage och förråd:

Varm garage 2 st

Förråd (fd garage) 4 st

Parkeringsplatser med motorvärmastolpe varav 5 är carportplatser, 26 st

Parkeringsplatser för besökande, 2 st

Total tomtarea: 4571 kvm

Total bostadsarea: 2058 kvm

Årets taxeringsvärde: 36 729 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 33 771 000 kr

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 317 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Årets avsättning uppgår till 65 375 kr och årets ianspråktagande av underhållsfond till 229 516 kr, som kommer beslutas på årsstämman för 2026.

Tidigare utfört underhåll och reparationer

Under 1985 utfördes tillbyggnad i form av 4 vindslägenheter per hus samt renovering av övriga lägenheter. El-, vatten- och avloppsledningar byttes och ventilation med frånluftsåtervinning installerades i alla lägenheter.

Trapphusen renoverades under 2012.

Under åren 2013 - 2015 byttes källardörrar, yttertaket renoverades och OVK (ventilationskontroll) genomfördes. Fönstren byttes i alla lägenheter. Fasader på 3:an och 7:an ommålades. 

Bostadsrättsföreningen Utmarksvägen 3-7

Org.nr. 769623-5642

Under åren 2017 - 2019 byttes balkonger och inglasning. Värmeväxlare och lägenhetsaggregaten byttes.

Under 2020 - 2022 genomfördes OVK och omdränering i alla tre fastigheter. Asfaltering framför husen förnyades och två besöksplatser skapades. Lägenhetsdörrar, garageportar och förrådsdörrar (4) byttes. Utemiljö förbättrades. Allmänna ytor i källarutrymmen ommålades. Undercentralen på 3:an byttes.

Under 2023 förbättrades utemiljön ytterligare genom plantering av växter, borttagning av gamla björkar samt borttagning av staket. Cykelförråden i 3:an och 7:an ommålades. Undercentralen på 5:an byttes. Gavlarna på varje hus färdigställdes efter dörrbyten.

Under 2024 genomfördes OVK och löpande reparationer av mindre karaktär.

Under 2025 genomfördes uppfräschning av carporten och utebelysning förstärktes på 3:ans och 5:ans infart.

Under 2026 kommer portarna fräschas upp, vilket är enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Årsavgifterna höjdes med 5% per 2025-01-01. Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 933 kr/kvm/år (ej räknat med hyresintäkter från hyresrätterna).

För hyresrätterna (4 st) beslutades att höja hyran med 3,3 % fr.o.m 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 st överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 417 110	2 337 443	2 159 398	2 045 714
Resultat efter finansiella poster	66 643	99 977	-401 579	-1 341 340
Soliditet (%)	46	46	45	45
Årsavgift/kvm	933	887	807	765
Årsavgifter andel % av tot rör int	72	71	70	70
Skuldsättning/kvm	8636	8687	8860	8912
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	9499	9555	9746	9802
Sparande/kvm	187	204	137	239
Räntekänslighet	10	11	12	13
Energikostnader/kvm	245	247	243	217

Definitioner av nyckeltal, se noter

Energikostnad /kvm beräknat på kostnader för el, värme och vatten (avlopp ingår i kostnad för vatten)

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 950 000	4 999 479	130 750	-9 194 104	99 977
Disposition enl årsstämmobeslut	0	0	0	99 977	-99 977
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering underhållsfond	0	0	65 375	-65 375	0
Årets resultat					66 643
Belopp vid årets utgång	19 950 000	4 999 479	196 125	-9 159 502	66 643

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-9 159 503

Årets resultat

66 643-9 092 860

Förslag till disposition:

Årets fondavsättning enligt stadgarna

65 375

Ianspråktagande av yttre underhållsfond

-229 516

Balanseras i ny räkning

-8 928 719-9 092 860

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 417 110	2 337 443
Övriga rörelseintäkter		256	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 417 366	2 337 443
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-1 216 038	-1 147 279
Övriga externa kostnader		-261 916	-289 347
Personalkostnader	3	-29 756	-38 423
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-319 115	-319 114
Summa rörelsekostnader		-1 826 825	-1 794 163
Rörelseresultat		590 541	543 280
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 923	33 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-541 821	-477 251
Summa finansiella poster		-523 898	-443 303
Resultat efter finansiella poster		66 643	99 977
Resultat före skatt		66 643	99 977
Årets resultat		66 643	99 977

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	31 509 225	31 828 339
Summa materiella anläggningstillgångar		31 509 225	31 828 339
Summa anläggningstillgångar		31 509 225	31 828 339
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		434 156	453 857
Övriga fordringar		0	-3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 217	70 924
Summa kortfristiga fordringar		536 373	524 778
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 700 134	2 467 579
Summa kassa och bank		2 700 134	2 467 579
Summa omsättningstillgångar		3 236 507	2 992 357
SUMMA TILLGÅNGAR		34 745 732	34 820 696

BALANSRÄKNING	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 949 479	24 949 479
Fond för yttre underhåll		196 125	130 750
Summa bundet eget kapital		25 145 604	25 080 229
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 159 503	-9 194 104
Årets resultat		66 643	99 977
Summa fritt eget kapital		-9 092 860	-9 094 127
Summa eget kapital		16 052 744	15 986 102
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		7 786 000	17 772 000
Summa långfristiga skulder		7 786 000	17 772 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		9 986 000	106 000
Leverantörsskulder		65 015	64 426
Skatteskulder		123 804	119 364
Övriga skulder		1 275	1 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		730 894	771 608
Summa kortfristiga skulder		10 906 988	1 062 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 745 732	34 820 696

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		590 541	543 280
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		319 115	319 114
Erhållen ränta mm		17 923	33 953
Erlagd ränta		-544 202	-477 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		383 377	419 091
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		19 701	-21 884
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-31 296	-2 757
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		589	-54 462
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-33 814	142 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten		338 557	482 974
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-106 000	-356 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-106 000	-356 000
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		232 557 2 467 579	126 974 2 340 605
Likvida medel vid årets slut		2 700 136	2 467 579

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.

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader

100

Tillkommande utgifter

40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Hysesintäkter bostäder	247 109	235 813
Hysesintäkter garage, förråd, carport	92 200	99 600
Hysesintäkter p-platser	98 864	101 135
Årsavgifter, bostäder	1 746 420	1 660 229
Digitala tjänster	151 416	150 768
Balkonginglasning avgift	62 600	62 400
Avgift uthyrning i andra hand	8 820	14 325
Pantförskrivningsavgifter	1 176	2 292
Överlåtelseavgifter	2 940	5 730
Påminnelseavgifter, öresavrundning	-73	-66
Parkster	5 638	5 216
	<u>2 417 110</u>	<u>2 337 442</u>

I årsavgiften/hyran ingår vatten, avlopp, sophämtning och värme. Ej hushållsel. Övriga avgifter: Balkongavgift är obligatorisk för de som har balkong. Avgift för TV och bredband är obligatorisk för alla.

Not 3 Personal	2025	2024
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsearvoden	23 495	31 584
Sociala kostnader	6 261	6 839
Summa	<u>29 756</u>	<u>38 423</u>

Noter till balansräkningen

NOTER

Not 4	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>35 200 828</u>	<u>35 200 828</u>
	Utgående anskaffningsvärden	35 200 828	35 200 828
	Ingående avskrivningar	-3 372 489	-3 053 375
	Årets avskrivningar	<u>-319 115</u>	<u>-319 114</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-3 691 603</u>	<u>-3 372 489</u>
	Redovisat värde	31 509 225	31 828 339
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	10 797 000	10 797 000
	Byggnader	<u>25 932 000</u>	<u>22 974 000</u>
		36 729 000	33 771 000

Not 5 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31			
Inteckningslån	17 772 000	17 878 000			
Nästa års amortering	-106 000	-106 000			
Nästa års omförhandlingar	-9 880 000	0			
Långfristig skuld vid årets slut	7 786 000	17 772 000			
Kreditgivare	Ränta	Villkor	Ing.skuld	Årets amortering	Utg.skuld
Swedbank 292 354 5	3,96	20260825	4 065 000	0	4 065 000
Swedbank 292 357 8	2,83	20260825	3 815 000	0	3 815 000
Swedbank 292 358 6	3,81	20280825	4 808 000	66 000	4 742 000
Swedbank 583 643 9	2,6	20261023	2 000 000	0	2 000 000
Swedbank 871 314 8	1,14	20290223	<u>3 190 000</u>	<u>40 000</u>	<u>3 150 000</u>
			17 878 000	106 000	17 772 000

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 106 000 kr per år. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 242 000 kr (17 348 000 kr i fjol).

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 450 500	20 450 500

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I kostnaden för vatten ingår kostnader för avlopp. Dessa är inte väsentliga i förhållande till övriga energikostnader och bedöms därför inte påverka i väsentlig grad.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive 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 (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-16



Susanna Saresvaara
2026-04-16



Kjell Arne Johannesson
2026-04-17

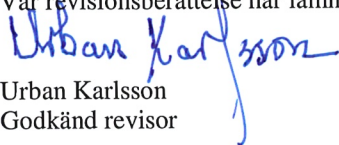


Eva Olsson
2026-04-17



Martin Risberg
2026-04-17

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2026



Urban Karlsson
Godkänd revisor



Johanna Lundberg
Förtroendevald revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utmarksvägen 3-7

Org.nr. 769623-5642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utmarksvägen 3-7 för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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. Styrelsens ansvar 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utmarksvägen 3-7 för år 2025 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

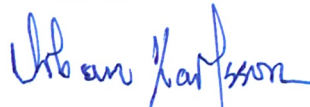
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

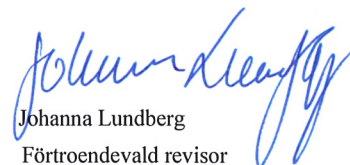
Umeå den 27 april 2026

BDO Norr AB



Urban Karlsson

Godkänd revisor



Johanna Lundberg

Förtroendevald revisor