Årsredovisning

för

Brf Tvärån

769629-1579

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Tvärån intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 26 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Umeå den 26 maj 2026

Joel Byggeth

Årsredovisning

för

Brf Tvärån

769629-1579

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Tvärån, med säte i Umeå kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförning. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 mars 2019.

Föreningens fastighet
Bostadsrättsföreningen Tvärån i Umeå kommun bildades den 17 november 2014 och registrerades hos Bolagsverket den 25 november 2014. Föreningen äger fastigheten Skarpgärdan 2 i Umeå kommun. Föreningens byggnader består av två flerfamiljshus med totalt 42 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är ca 3 187 kvm. Föreningen har 42 parkeringsplatser i garage/parkeringsdäck.

Lägenhetsfördelning
19 st	2 rum och kök
23 st	3 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Gemensamhetsanläggning
Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning, GA1, tillsammans med grannfastigheten Skarpgärdan 1 som ägs av Bostadsrättsföreningen Pergolan. Gemensamhetsanläggningen förvaltar parkeringsgarage/däck med 105 parkeringsplatser, markanläggningar, gård, dagvatten, ledningar m.m. Andelstal för GA1 är 42/105. Anläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Underhållsplan
Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 2 juli 2015.

Årsavgifter
Årsavgifter kommer att tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2025 haft följande sammansättning:

Joel Byggeth	ordförande
Håkan Hedman	ledamot
Maria Edlund	ledamot
Gunnar Andersson	ledamot
Monika Molin	ledamot
Hans Nilsson	suppleant
Per Hammarberg	suppleant
Sune Joelsson	suppleant
Anna Engström	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor
Josefine Wibe , revisor Borevision.
Niclas Wärenfeldt , revisor suppleant Borevision.

Valberedning
Birgitta Lagrell och Cecilia Lindgren.

Arvoden
Stämman beslöt att arvodet vara ett prisbasbelopp exklusive sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen fram till ordinarie stämma våren 2026. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Avsättning till yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Styrelsen har beslutat föreslå stämman att avsätta 60 kr/kvm, vilket utgör 191 220 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.
Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärde 100 060 000 kr, varav byggnadsvärde 79 524 000 kr och markvärde 20 536 000 kr.
Värdeår 2017.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årsskiftet 64 (66) medlemmar. Under året har 4 (11) medlemmar tillträtt samt 6 (9) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 3 (6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	2 764	2 716	2 589	2 398
Resultat efter finansiella poster	-681	-484	-426	-244
Soliditet (%)	75,42	75,61	75,39	75,06
Resultat exkl avskrivningar	358	550	608	784
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 813	9 845	9 970	10 206
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	795	786	744	682
Skuldränta (%)	2,72	2,79	2,05	1,34
Sparande per kvm (kr/kvm)	118	182	191	246
Räntekänslighet (%)	12,34	12,53	13,40	14,96
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	151	142	132	132
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,17	91,14	90,74	90,36

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Skuldränta (%)
Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el,uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 973 748	24 991 252	1 124 238	-2 173 154	-484 393	**98 431 691**
Disposition av föregående års resultat:			161 761	-646 154	484 393	**0**
Årets resultat					-680 886	**-680 886**
Belopp vid årets utgång	**74 973 748**	**24 991 252**	**1 285 999**	**-2 819 308**	**-680 886**	**97 750 805**

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 819 308
årets förlust	-680 886
	-3 500 194

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	191 220
uttag ur yttre fond	-21 250
i ny räkning överföres	-3 670 164
	-3 500 194

Upplysning om förlust
Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 353 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen beslutat att höja avgifterna för bostadsrätterna med 3 % från 2026-01-01.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 763 505	2 716 332
Övriga rörelseintäkter		17 844	45 279
Summa rörelseintäkter		**2 781 349**	**2 761 611**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 346 465	-1 107 347
Övriga externa kostnader	4	-142 484	-151 427
Personalkostnader	5	-75 717	-70 573
Avskrivningar		-1 034 239	-1 034 089
Summa rörelsekostnader		**-2 598 905**	**-2 363 436**
Rörelseresultat		**182 444**	**398 175**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 727	4 110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-867 057	-886 678
Summa finansiella poster		**-863 330**	**-882 568**
Resultat efter finansiella poster		**-680 886**	**-484 393**
Årets resultat		**-680 886**	**-484 393**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	127 829 850	128 840 000
Inventarier, verktyg och installationer	7	148 851	172 940
Summa materiella anläggningstillgångar		**127 978 701**	**129 012 940**
Summa anläggningstillgångar		**127 978 701**	**129 012 940**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	1 138 337	1 096 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	79 327	76 177
Summa kortfristiga fordringar		**1 217 664**	**1 172 325**
Kassa och bank			
Kassa och bank		403 693	0
Summa kassa och bank		**403 693**	**0**
Summa omsättningstillgångar		**1 621 357**	**1 172 325**
SUMMA TILLGÅNGAR		**129 600 058**	**130 185 265**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 973 748	74 973 748
Upplåtelseavgifter		24 991 252	24 991 252
Fond för yttre underhåll		1 285 999	1 124 238
Summa bundet eget kapital		**101 250 999**	**101 089 238**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 819 308	-2 173 154
Årets resultat		-680 886	-484 393
Summa ansamlad förlust		**-3 500 194**	**-2 657 547**
Summa eget kapital		**97 750 805**	**98 431 691**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 000 000	9 625 000
Summa långfristiga skulder		**15 000 000**	**9 625 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	16 275 000	21 750 000
Leverantörsskulder		78 457	74 031
Skatteskulder		799	748
Övriga skulder		239	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	494 758	303 792
Summa kortfristiga skulder		**16 849 253**	**22 128 574**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**129 600 058**	**130 185 265**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-680 886	-484 393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 034 239	1 034 089
Förändring skatteskuld/fordran		-86	-1 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**353 268**	**548 570**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 337	-24 878
Förändring av leverantörsskulder		4 426	-50 511
Förändring av kortfristiga skulder		191 339	-82 826
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**542 695**	**390 355**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-100 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-100 000**	**-400 000**
Årets kassaflöde		**442 695**	**-9 645**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 093 485	1 103 130
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**1 536 180**	**1 093 485**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar
Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	**2024**
Årsavgifter	2 534 505	2 504 332
P-platser och garage	229 000	212 000
	2 763 505	**2 716 332**

Not 3 Driftskostnader

	2025	**2024**
Fastighetsskötsel	121 012	123 325
Systematiskt brandskyddsarbete	14 077	4 214
Snöröjning/sandning	0	46 776
Hisskostnader	51 961	48 520
Gemensamhetsanläggning	365 343	243 800
Reparationer	118 464	56 760
Hissreparationer	10 654	6 957
Planerat underhåll	21 250	29 459
El	40 245	38 697
Värme	278 852	253 404
Vatten och avlopp	161 063	160 159
Avfallshantering	0	-43 190
Försäkringskostnader	49 936	44 776
Bredband	93 309	91 892
Förbrukningsinventarier	20 299	1 797
	1 346 465	**1 107 346**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	24 600	23 510
Justering fastighetsskatt	-1 176	0
Porto	4 200	4 987
Föreningsgemensamma kostnader	594	204
Revisionsarvode	16 875	16 250
Ekonomisk förvaltning	71 146	76 353
Bankkostnader	2 921	3 520
Underhållsplan	17 232	16 667
Övriga poster	6 092	9 936
	142 484	**151 427**

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	53 700
Sociala avgifter	16 917	16 873
	75 717	**70 573**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	101 015 000	101 015 000
Ingående anskaffningsvärden mark	35 400 000	35 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	**136 415 000**	**136 415 000**
Ingående avskrivningar	-7 575 000	-6 565 000
Årets avskrivningar	-1 010 150	-1 010 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 585 150**	**-7 575 000**
Utgående redovisat värde	**127 829 850**	**128 840 000**
Taxeringsvärden byggnader	79 524 000	71 571 000
Taxeringsvärden mark	20 536 000	20 380 000
	100 060 000	**91 951 000**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 894	240 894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**240 894**	**240 894**
Ingående avskrivningar	-67 954	-43 865
Årets avskrivningar	-24 089	-24 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-92 043**	**-67 954**
Utgående redovisat värde	**148 851**	**172 940**

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 953	755
Avräkningskonto förvaltare	1 132 487	1 093 485
Brf Pergolan	3 897	1 908
	1 138 337	**1 096 148**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	17 067	15 803
Ekonomisk förvaltning	16 853	16 066
Bredband	23 272	22 998
Hiss	22 135	21 310
	79 327	**76 177**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,31	2026-05-28	6 650 000	6 650 000
SEB	2,74	2028-05-28	7 000 000	7 000 000
SEB	2,63	2027-05-28	8 000 000	8 000 000
SEB	3,38	2026-05-28	9 625 000	9 725 000
			31 275 000	**31 375 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			16 275 000	21 750 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av fastighetslån fördelas enligt nedan.
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 100 000 kronor
Lån som förfaller till omläggning inom ett år: 16 275 000 kronor

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	4 768	2 681
Upplupna styrelsearvoden	39 615	38 118
Beräknade upplupna sociala avgifter	28 000	22 249
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	230 818	137 502
Fastighetsel	4 332	3 319
Fjärrvärme	34 752	35 966
Avfallshantering	41 303	42 463
Förvaltning	1 531	1 494
Förbrukningsmaterial	4 505	0
Övrig kostnad	85 133	0
	494 757	**303 792**

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	36 500 000	36 500 000
	36 500 000	**36 500 000**

Årsredovisningen har beslutats datum 2026-05-05

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Joel Byggeth
Ordförande

Håkan Hedman

Gunnar Andersson

Maria Edlund

Monika Molin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Josefine Wiebe
Revisor
Borevision

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Tvärån.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-10 12:24:08

Dokumentet är undertecknat av:

HÅKAN HEDMAN (19651104XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 16:40:52
JOSEFINE WIEBE (19930430XXXX) Revisor	2026-05-10 12:24:08
Nils Joel Kristoffer Byggeth (19930724XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-05 21:40:32
KARL GUNNAR ANDERSSON (19500407XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-05 18:35:04
Maria Edlund (19680713XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-09 14:39:56
MONIKA MOLIN (19690703XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-07 21:04:21

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Tvärån.pdf (148593 byte)

C3078EB6596BB17B10F91BB92D3319118065B63B88B087AFCF6C4A989E51E88EE5EA8CF9841F12CF716A
612458937B7461E7ADACA69A66D2877361A97F8B6204

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support© Ärendehantering - www.summera.support

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tvärån, org.nr. 769629-1579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tvärån för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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 avveckla 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo dokumentnyckel: G8E90-2CZSD-NTUFW-4W1SA-DQ4AR-NVSL2

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tvärån för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och 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.

Uppsala
Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: G8E90-2CZSD-NTUFW-4W1SA-DQ4AR-NVSL2

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."

JOSEFINE WIEBE
Revisor
Serienummer: 62ba8074e533cb[…]83624e8000c61
IP: 95.140.xxx.xxx
2026-05-10 10:23:53 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: G8E90-2CZSD-NTUFW-4W1SA-DQ4AR-NVSL2

Detta dokument är undertecknat digitalt via **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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

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 valideringsverktyg för digitala signaturer.