

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens 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 2013-01-29. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2013-01-31.

Årets resultat är bättre än i fjol. Framförallt är kostnaden för snö- och halkbekämpning, el samt vatten lägre än i fjol. Övriga driftskostnader är något högre jämfört med 2024. Årsavgifterna höjdes i årsskiftet 2024/2025 och 2025/2026 för att möta upp mot ökade driftkostnader och sparande för planerat underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 136 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 239 tkr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Spetsen 14, i Umeå Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 14 lägenheter varav en upplåten med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Domarvägen 16A och 16B i Umeå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar Nord.

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

Lägenhetsfördelning

4 rum och kök: 4 stycken. 3 rum och kök: 6 stycken. 5 rum och kök: 2 stycken. 1 rum och kök 2 stycken i källarplan varav en hyresrätt och en bostadsrätt. Boyta bostadsrätter: 1121 kvm och hyresrätt 34 kvm, totalt 1155 kvm.

Utöver detta finns 16 p-platser.

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 43 tkr. Under året har det även genomförts mindre åtgärder för ventilation och en godkänd OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Underhållsplan:

Föreningen har en kontinuerlig underhållsplanering och underhållsplanen följs upp årligen. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 50,4 tkr (44 kr/kvm), enligt stadgarna. Till nästa år föreslås en avsättning på 100,8 tkr (87 kr/kvm), som då kommer beslutas på årsstämman 2026, för att möta upp kommande underhållskostnader.

Planerat större underhåll för 2026 är

- Renovering av källarnedgång
- Investering i hushållsnära återvinning

Medlemsinformation

Vid räkenskapsåret början uppgick föreningens medlemsantal till 19 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 790 kr/kvm.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	974 156	864 340	781 673	769 188
Resultat efter finansiella poster	102 922	-5 345	-17 217	-201 310
Soliditet (%)	51,78	51,00	51	51
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	790	693	630	620
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	87	88	88
Skuldsättning (kr/kvm)	6 622	6 733	6 847	6 970
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 823	6 937	7 055	7 182
Sparande (kr/kvm)	207	113	95	121
Räntekänslighet (%)	9	10	11	12
Energikostnad (kr/kvm)	232	239	227	218

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 876 000	305 000	343 568	-3 961 387	-5 345
Resultatdisposition enl beslut av föreningsstämma	0	0	0	-5 345	5 345
Årets avsättning till underhållsfond:	0	0	50 400	-50 400	0
Årets resultat					102 922
Belopp vid årets utgång	11 876 000	305 000	393 968	-4 017 132	102 922

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-4 017 131
Årets resultat	102 922
	<hr/>
	-3 914 209
Förslag till disposition:	
Reservering fond för yttre underhåll	100 800
Balanseras i ny räkning	-4 015 009
	<hr/>
	-3 914 209

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

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	974 156	864 340
Övriga rörelseintäkter	3	33 894	30 396
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 008 050</u>	<u>894 736</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-439 283	-451 686
Övriga externa kostnader		-189 560	-209 345
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-135 937	-135 937
Summa rörelsekostnader		<u>-764 780</u>	<u>-796 968</u>
Rörelseresultat		243 270	97 768
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 348	-103 114
Summa finansiella poster		<u>-140 348</u>	<u>-103 113</u>
Resultat efter finansiella poster		102 922	-5 345
Resultat före skatt		102 922	-5 345
Årets resultat		<u>102 922</u>	<u>-5 345</u>

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	15 903 753	16 030 034
Inventarier, verktyg och installationer	7	<u>221 587</u>	<u>231 243</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		16 125 340	16 261 277
Summa anläggningstillgångar		16 125 340	16 261 277
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		210 600	203 031
Övriga fordringar		2	110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>10 363</u>	<u>10 013</u>
Summa kortfristiga fordringar		220 965	213 154
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>376 632</u>	<u>245 321</u>
Summa kassa och bank		376 632	245 321
Summa omsättningstillgångar		597 597	458 475
SUMMA TILLGÅNGAR		16 722 937	16 719 752

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

12 181 000

12 181 000

Fond för yttre underhåll

393 968

343 568

Summa bundet eget kapital

12 574 968

12 524 568

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 017 131

-3 961 387

Årets resultat

102 922

-5 345

Summa fritt eget kapital

-3 914 209

-3 966 732

Summa eget kapital

8 660 759

8 557 836

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 185 488

2 175 073

Summa långfristiga skulder

2 185 488

2 175 073

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5 462 973

5 601 132

Leverantörsskulder

41 506

33 122

Skatteskulder

46 956

45 066

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

325 255

307 523

Summa kortfristiga skulder

5 876 690

5 986 843

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 722 937

16 719 752

Not

8

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		243 270	97 769
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		135 937	135 938
Erhållen ränta mm		0	1
Erlagd ränta		-134 470	-103 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> 244 737	<hr/> 130 593
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-7 569	-51 326
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-242	-450
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		8 384	-32 186
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		13 744	71 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> 259 054	<hr/> 117 987
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-127 744	-132 137
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> -127 744	<hr/> -132 137
Förändring av likvida medel		131 310	-14 150
Likvida medel vid årets början		245 323	259 473
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 376 633	<hr/> 245 323

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Nyinstallationer	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	885 722	776 900
Hyror bostäder	51 543	49 088
Hyror p-platser	36 891	38 353
	<hr/> 974 156	<hr/> 864 341

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Kabel-tv avgifter	27 720	25 200
Övriga ersättningar	6 174	5 196
	<hr/> 33 894	<hr/> 30 396

Not 4 Driftkostnader	2025	2024
Rep- och underhåll	43 419	42 047
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24 136	22 820
Försäkringspremier	21 635	20 019
Kabel- och digital-TV	26 501	26 372
Snö- och halkbekämpning	15 125	23 000
Sophantering	40 745	39 124
Vatten	66 229	73 689
Fastighetsel	33 993	44 078
Uppvärmning	167 500	158 805
Övriga driftkostnader	0	1 732
	<hr/> 439 283	<hr/> 451 686

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Förvaltningsarvode administration	132 375	152 432
Arvode yrkesrevisorer	22 406	22 250
Kreditupplysningar, överlåtelseavgifter	8 490	8 495
Bankkostnader	4 259	4 005
Övriga externa kostnader	22 030	22 163
	<hr/> 189 560	<hr/> 209 345

Noter till balansräkningen

NOTER

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>17 298 725</u>	<u>17 298 725</u>
	Utgående anskaffningsvärden	17 298 725	17 298 725
	Ingående avskrivningar	-1 268 691	-1 142 410
	Årets avskrivningar	<u>-126 281</u>	<u>-126 281</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-1 394 972</u>	<u>-1 268 691</u>
	Redovisat värde	15 903 753	16 030 034

Taxeringsvärden

Mark	5 400 000	5 400 000
Byggnader	<u>13 200 000</u>	<u>11 400 000</u>
	18 600 000	16 800 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>241 402</u>	<u>241 402</u>
	Utgående anskaffningsvärden	241 402	241 402
	Ingående avskrivningar	-10 159	-503
	Årets avskrivningar	<u>-9 656</u>	<u>-9 656</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-19 815</u>	<u>-10 159</u>
	Redovisat värde	221 587	231 243

Not 8	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------------	-----------------------------	-------------------	-------------------

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 amorterades år 2025 med 127 744 kr och från och med 2026 amorteras det med 142 552 kr per år. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 910 478 kr (7 053 030 kr i fjol).

Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 900 000	10 900 000

NOTER

Not 10 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 nyckeltalet 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).

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå

Org.nr. 769625-8073

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04
Umeå den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Simon Linde

Marcus Bigren

Monica Bigren

Oscar Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Helena Åström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 09:06

SENT BY OWNER:

Linn Eriksson · 04.05.2026 11:28

DOCUMENT ID:

SJZMC8yUCWe

ENVELOPE ID:

BygfRUyUCbl-SJZMC8yUCWe

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 769625-8073 (2026-05-04).pdf

11 pages

SHA-512:

f438498e8364ffe478168f8e2852128d1c7b622449f67b7
aba9948bdf3c2cceb9fff1d4ee73634dc11ab573bba2a96
254433b7f4619fe6e4a9a3285ad4b5ab33

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMON LINDE	 Signed	04.05.2026 11:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/06/18)
	Authenticated	04.05.2026 11:39	Low	IP: 194.153.64.66
2. Monica Therése Bigren	 Signed	04.05.2026 12:40	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/03/26)
	Authenticated	04.05.2026 12:39	Low	IP: 193.254.5.69
3. John Matts Marcus Bigre	 Signed	04.05.2026 18:39	eID	Swedish BankID (DOB: 1970/02/11)
	Authenticated	04.05.2026 18:35	Low	IP: 83.248.219.13
4. OSCAR SANDBERG	 Signed	07.05.2026 08:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/02/08)
	Authenticated	04.05.2026 11:33	Low	IP: 194.71.132.90
5. Eva Maria Helena Åström	 Signed	07.05.2026 09:06	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/06/29)
	Authenticated	07.05.2026 09:03	Low	IP: 217.11.175.214

* 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 Spetsen i Umeå

Org.nr 769625-8073

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeås 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.

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 Spetsen i Umeå för år 2025 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Spetsen i Umeå 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helena Åström

Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577440484

Dokument

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Spetsen i
Umeå 2025-12-31
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-05-07 09:02:50 CEST (+0200) av Helena
Åström (HÅ1)
Färdigställt 2026-05-07 09:06:04 CEST (+0200)

Initierare

Helena Åström (HÅ1)
Revata AB
helena.astrom@revata.se
+46706281800

Signerare

Helena Åström (HÅ2)
Personnummer 19780629
helena.astrom@revata.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Maria Helena Åström"
Signerade 2026-05-07 09:06:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

