

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Operaterassen i Umeå

Org.nr. 769623-2581

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-07. Nuvarande stadgar registrerades 2011-06-07. Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

Årets resultat är lägre än fjolåret.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, vilket främst avser ökade reparationskostnader. Kostnaderna för fastighetskatten ligger på ungefär samma nivå som föregående år.

Antagen budget för kommande räkenskapsår ger inte full kostnadstäckning i dagsläget, vilket beror på ökade räntekostnader. En hyreshöjning gjordes fr.o.m 2024-01-01 i och med detta.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Operaterassen i Umeås stadgar, är att styrelsen ska fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 52% till 42%. Detta beror främst på lånet som villkorsändras och ses som en kortfristig skuld och därav påverkar likviditeten negativt.

I resultatet ingår avskrivningar med 150 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 234 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 576 m², vilket motsvarar 38% av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skuld 3 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 10 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1927. Fastighetens adress är Västra Kyrkogatan 23.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	1st
2 rum och kök	3st
3 rum och kök	3st
4 rum och kök	3st

Dessutom tillkommer

Lokaler	1st
---------	-----

Teknisk status

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 153 tkr.

Bostadsrättsföreningen Operaterassen i Umeå

Org.nr. 769623-2581

Underhållsplan

Föreningen saknar aktuell underhållsplan. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelsen

Ordinarie ledarmöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pär Renberg	Ordförande	2024
Henric Bergner	Vice ordförande	2024
Ulf Bergman	Sekreterare	2024
Samuel Wiklund	Ledamot	2024 (utflyttad mars 2024)

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer: BDO AB, mandat t.o.m ordinarie stämma 2024

Valberedning: Ledamöter, utsedd av Stämman. Mandat t.o.m ordinarie stämma 2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 18 personer.

Det har inte tillkommit eller avgått några medlemmar under 2023.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om hyreshöjning fr.o.m 2024-01-01.

Bostadsrätterna och lokalen höjdes med 10% och hyreslägenheten höjdes med ca 4,7%.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 474 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Av föreningens 10 lägenheter är 9 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet avser hyresrätt.

Övriga upplysningar

Styrelsen har för några veckor sedan blivit informerade av den nya revisorn på BDO att intäkter från lokal och hyresrätt i förhållande till intäkter från bostadsrätterna är för höga och föreningen kan då möjligen ses som en oäkta förening.

Att vara en oäkta förening har inget positivt med sig utan snarare det motsatta då det innebär att det då blir skattekonsekvenser både för föreningen samt de boende i föreningen.

Styrelsen har därför påbörjat en utredning under 2024 för att säkerställa om föreningen är oäkta eller äkta samt kolla på vilka åtgärder som behöver vidtas för att säkerställa att bostadsrättsföreningen är en äkta förening.

Information om denna utredning delges medlemmarna så snart det finns något nytt i ärendet

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	880 512	800 511	881 485	881 719
Resultat efter finansiella poster	83 512	125 305	129 452	214 257
Soliditet (%)	51	51	51	50
Årsavgift/kvm	559,42	559,42	559,45	559,45
Årsavgifter andel % av tot rör int	48,00	48	48	47
Skuldsättning/kvm	5 757	5 808	5 859	5 910
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	11 581	11 684	11 787	11 890
Sparande/kvm	153	181	184	239
Räntekänslighet	21	21	21	21
Energikostnader/kvm	132	127	127	108

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsföreningen Operaterassen i Umeå

Org.nr. 769623-2581

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	9 538 420	0	426 655	0	-319 767
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			150 000		-150 000
Årets resultat					83 512
Belopp vid årets utgång	9 538 420	0	576 655	0	-386 255

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-469 767
Årets resultat	83 512
	<hr/>
	-386 255

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	-150 000
Balanseras i ny räkning	-236 255
	<hr/>
	-386 255

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

Bostadsrättsföreningen Operaterassen i Umeå
Org.nr. 769623-2581

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	880 512	880 511
Övriga rörelseintäkter		75	1 224
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		880 587	881 735
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-512 145	-450 057
Övriga externa kostnader		-78 463	-81 002
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-150 333	-151 464
Summa rörelsekostnader		-740 941	-682 523
Rörelseresultat		139 646	199 212
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 579	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 713	-73 907
Summa finansiella poster		-56 134	-73 907
Resultat efter finansiella poster		83 512	125 305
Resultat före skatt		83 512	125 305
Årets resultat		83 512	125 305

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	16 957 913	17 108 246
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>16 957 913</u>	<u>17 108 246</u>
Summa anläggningstillgångar		16 957 913	17 108 246
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		195 462	175 846
Övriga fordringar		5 266	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 423	26 648
Summa kortfristiga fordringar		<u>229 151</u>	<u>202 512</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 759 111</u>	<u>1 586 626</u>
Summa kassa och bank		1 759 111	1 586 626
Summa omsättningstillgångar		1 988 262	1 789 138
SUMMA TILLGÅNGAR		18 946 175	18 897 384

Bostadsrättsföreningen Operaterassen i Umeå

Org.nr. 769623-2581

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 538 420	9 538 420
Fond för yttre underhåll		576 655	426 655
Summa bundet eget kapital		<u>10 115 075</u>	<u>9 965 075</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-469 767	-445 072
Årets resultat		83 512	125 305
Summa fritt eget kapital		<u>-386 255</u>	<u>-319 767</u>
Summa eget kapital		9 728 820	9 645 308
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 489 580	5 801 910
Summa långfristiga skulder		<u>4 489 580</u>	<u>5 801 910</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	4 312 330	3 078 160
Leverantörsskulder		42 209	44 838
Skatteskulder		53 137	30 305
Övriga skulder		37 086	34 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		283 013	261 904
Summa kortfristiga skulder		<u>4 727 775</u>	<u>3 450 166</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 946 175	18 897 384

Bostadsrättsföreningen Operaterassen i Umeå

Org.nr. 769623-2581

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		139 646	199 212
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		150 333	151 464
Erhållen ränta mm		17 579	0
Erlagd ränta		-73 713	-73 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>233 845</u>	<u>276 769</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-19 616	-175 846
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-7 023	56 592
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-2 629	15 733
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		46 068	201 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>250 645</u>	<u>374 824</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-78 160	-78 160
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-78 160</u>	<u>-78 160</u>
Förändring av likvida medel		172 485	296 664
Likvida medel vid årets början		1 586 626	1 289 962
Likvida medel vid årets slut		<u>1 759 111</u>	<u>1 586 626</u>

Bostadsrättsföreningen Operaterassen i Umeå

Org.nr. 769623-2581

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
Maskiner och andra tekniska anläggningar	40
Inventarier, verktyg och installationer	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter bostäder	425 162	425 162
Årsavgifter lokaler	327 978	327 978
Hyror bostäder	127 371	127 371
	<u>880 511</u>	<u>880 511</u>

I årsavgiften ingår vatten, avlopp, sophämtning, värme och internet.

Not 3 Driftkostnader	2023	2022
Reparationer	-152 735	-100 695
Fastighetsavg och skatt	-83 090	-82 390
Försäkringspremier	-32 333	-30 203
Kabel och digital tv	-24 247	-26 283
Förbrukningsinventarier	-1 338	-6 069
Vatten	-45 028	-43 113
Fastighetsel	-12 173	-13 491
Uppvärmning	-144 517	-136 867
Sophantering och återvinning	-16 684	-10 946
	<u>-512 145</u>	<u>-450 057</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 575 794	18 575 794
Utgående anskaffningsvärden	18 575 794	18 575 794
Ingående avskrivningar	-1 467 548	-1 317 216
Årets avskrivningar	-150 333	-150 332
Utgående avskrivningar	-1 617 881	-1 467 548
Redovisat värde	<u>16 957 913</u>	<u>17 108 246</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	7 520 000	7 520 000
Byggnader	<u>16 000 000</u>	<u>16 000 000</u>
	23 520 000	23 520 000

Bostadsrättsföreningen Operaterassen i Umeå

Org.nr. 769623-2581

NOTER

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 319	11 319
Utgående anskaffningsvärden	11 319	11 319
Ingående avskrivningar	-11 319	-10 187
Årets avskrivningar	0	-1 132
Utgående avskrivningar	-11 319	-11 319
Redovisat värde	0	0

Not 6 Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 5 år	0	0

Lån	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
34288755	0,91%	250628	2 500 000		2 500 000
34360316	4,60%	241228	3 000 000		3 000 000
41602988	1,11%	251128	500 000		500 000
42782734	0,83%	241128	1 390 490	78 160	1 312 330
48044360	0,63%	250628	1 489 580		1 489 580

Totald skuld 8 801 910:-

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom 1 år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Inom 5 år kommer föreningens samtliga lån att villkorsändras men om 5 år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 411 110 kr (8 489 270 kr i fjol)

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 252 000	10 252 000

NOTER

Not 8 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.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

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.

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 Operaterassen i Umeå

Org.nr. 769623-2581

Umeå 2024-04-25


Pär Renberg


Ulf Bergman

Henric Bergner



Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2024.

BDO Norr AB


Marcus Holmberg

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Operaterassen i Umeå
Org.nr. 769623-2581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Operaterassen i Umeå för år 2023.

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 2023 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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.

Övriga upplysningar

Utan att påverka mina uttalanden så vill jag uppmärksamma i förvaltningsberättelsen under övriga upplysningar att det i dagsläget är osäkert om bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening. Styrelsen har fått i uppdrag att utreda detta under 2024.

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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.

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 Operaterassen i Umeå för år 2023 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 och 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella 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 25 april 2024

BDO Norr AB


Marcus Holmberg

Auktoriserad revisor