



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skulptören 1 i Umeå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-09-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-10-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Operan 39	2023	Umeå
Operan 41	2023	Umeå

Marken innehås med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2022-2023 och består av 6 flerbostadshus.

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 136 bostadsrätter om totalt 9 260 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 260 kvm.

Styrelsens sammansättning

Isak Hugosson	Styrelseledamot
Hans Forss	Suppleant
Karl-Theodor Eker	Suppleant
Knut Kristoffer Davidsson	Suppleant
Leif Gustav Kenneth Olsson	Styrelseledamot
My Ingrid Veronika Hägglund	Styrelseledamot
Lars Peter Sjöquist	Ordförande
Joakim Thelin	Ledamot

Valberedning

Jeanette Edlund
Jonny Wiik

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Daniel Palmberg Auktoriserad revisor Höglandets revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-16. Redovisning av projekt, fastställande av slutlig kostnad samt byte av styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Bredband, el - elnät samt fjärrvärme	Umeå Energi
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförsäkring	Dina Försäkringar AB
Fastighetsförvaltning	Emfa
Revisor	Höglandets revisionsbyrå AB
VA och avfallshantering	Umeå Vatten och avfall AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har ingått ett avtal med OBOS rörande ett årsavgiftbidrag under 5 år från och med 2025-06-01. Avtalet reglerar att föreningen ska kunna ha fast avgift under 5 år, men reglerar inte styrelsens möjlighet att höja eller sänka avgiften under tiden.

Under verksamhetsåret har en extra föreningsstämma ägt rum där byggande styrelse trädde ur och ersattes av en boendestyrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens långsiktiga fastighetslån utbetalades under slutet av 2025 och fick följande villkor;

Lån 1: 36 333 000kr, löptid 48 månader , ränta 3,20% , amortering 75 695kr/kvartal

Lån 2: 36 333 000kr, löptid 60 månader, ränta 3,36%, amortering 75 695kr/kvartal

Lån 3: 36 334 000kr, löptid 72 månader, ränta 3,68%, amortering 75 695kr/kvartal

Föreningens snittränta efter slutplacering blev ca 3,41%. Föreningens lån ligger hos Nordea Hypotek AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 121 st. Tillkommande medlemmar under året var 60 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 173 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 076 568	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-2 607 224	-	-	-
Soliditet (%)	73	45	25	-
Yttre fond	277 800	-	-	-
Taxeringsvärde	218 080 000	93 900 000	36 800 000	20 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	592	338	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	44,1	19,9	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 722	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 722	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	32	0	0	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	22	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	96	52	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	50	24	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	184	98	-	-
Räntekänslighet (%)	19,81	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 99 393 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror på föreningens avskrivningar. Förlusten har inte någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomisk hållbarhet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	191 040 600	-	112 250 000	303 290 600
Fond, yttre underhåll	0	-	277 800	277 800
Balanserat resultat	0	0	-26 678	-26 678
Årets resultat	0	0	-2 607 224	-2 607 224
Eget kapital	191 040 600	0	109 893 898	300 934 498

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 678
Årets resultat	-2 607 224
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-2 633 902

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	
Balanseras i ny räkning	-2 633 902

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 076 568	3 538 220
Övriga rörelseintäkter	3	6 337 891	12 168 917
Summa rörelseintäkter		12 414 460	15 707 137
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 480 357	-2 344 505
Övriga externa kostnader	8	-2 501 297	-337 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 755 718	0
Summa rörelsekostnader		-8 737 372	-2 681 877
RÖRELSERESULTAT		3 677 087	13 025 260
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		881	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 285 192	-13 025 260
Summa finansiella poster		-6 284 311	-13 025 260
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 607 224	-0
ÅRETS RESULTAT		-2 607 224	-0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	411 299 282	80 574 000
Pågående projekt	11	0	318 987 700
Summa materiella anläggningstillgångar		411 299 282	399 561 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		411 299 282	399 561 700
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 697	7 550 315
Övriga fordringar	12	1 720 136	22 013 560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	144 924	76 758
Summa kortfristiga fordringar		1 901 757	29 640 633
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 901 757	29 640 633
SUMMA TILLGÅNGAR		413 201 039	429 202 333

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		303 290 600	191 040 600
Fond för yttre underhåll		277 800	0
Summa bundet eget kapital		303 568 400	191 040 600
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-26 678	0
Årets resultat		-2 607 224	0
Summa ansamlad förlust		-2 633 902	0
SUMMA EGET KAPITAL		300 934 498	191 040 600
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	220 636 419
Skulder till kreditinstitut	14, 16	107 637 490	0
Summa långfristiga skulder		107 637 490	220 636 419
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	908 340	0
Leverantörsskulder		164 722	16 854 994
Skatteskulder		104 160	104 160
Övriga kortfristiga skulder		1 770 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 681 829	566 160
Summa kortfristiga skulder		4 629 051	17 525 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		413 201 039	429 202 333

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 677 087	13 025 260
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 755 718	0
	6 432 805	13 025 260
Erhållen ränta	881	0
Erlagd ränta	-5 882 471	-13 025 260
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	551 215	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30 420 138	-20 665 643
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-15 024 432	-76 677 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 946 921	-97 343 048
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 493 300	-96 709 490
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 493 300	-96 709 490
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	112 250 000	112 395 600
Upptagna lån	109 000 000	0
Amortering av lån	-454 170	0
Förändring av checkräkningskredit	-220 636 419	81 656 938
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	159 411	194 052 538
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 613 032	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	0	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 613 032	0

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skulptören 1 i Umeå är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	3,33 %
Fasader	1,00 %
Balkonger	2,50 %
Fönster	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	1,25 %
Styr & övervakning	4,00 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Hissar	2,86 %
Restpost	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 381 229	3 078 724
Hysesintäkter p-plats	520 310	325 958
Varmvatten, moms	99 393	51 224
Elintäkter laddstolpe moms	6 852	871
Pantsättningsavgift	34 632	70 330
Överlåtelseavgift	24 990	4 299
Administrativ avgift	3 283	1 078
Andrahandsuthyrning	5 880	5 736
Öres- och kronutjämnning	-1	0
Summa	6 076 568	3 538 220

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Avräkning entreprenad	5 642 355	12 168 917
Övriga intäkter	695 536	0
Summa	6 337 891	12 168 917

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	597 328	554 996
Larm och bevakning	4 624	27 415
Gårdkostnader	197	0
Garage/parkering	0	35 000
Snöröjning/sandning	431 594	419 856
Serviceavtal	63 896	34 281
Förbrukningsmaterial	0	10 894
Summa	1 097 637	1 082 442

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	12 063	0
Hissar	26 027	8 706
Summa	38 090	8 706

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	357 720	205 825
Uppvärmning	891 996	481 570
Vatten	558 907	222 439
Sophämtning/renhållning	187 093	80 625
Summa	1 995 716	990 459

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	132 772	15 352
Bredband	216 142	143 386
Fastighetsskatt	0	104 160
Summa	348 914	262 898

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	8 484	1 107
Juridiska åtgärder	24 375	83 063
Inkassokostnader	2 823	693
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 122	0
Revisionsarvoden extern revisor	21 875	31 250
Föreningskostnader	768	0
Förvaltningsarvode enl avtal	124 551	128 093
Överlåtelsekostnad	27 930	14 330
Pantsättningskostnad	32 341	45 267
Administration	2 229 321	32 538
Konsultkostnader	25 462	1 031
Vidarefakturerade kostnader	245	0
Summa	2 501 297	337 371

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 671 264	0
Ränta checkräkning	3 613 925	13 024 894
Dröjsmålsränta	3	366
Summa	6 285 192	13 025 260

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 574 000	80 574 000
Årets inköp	333 481 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	414 055 000	80 574 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 755 718	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 755 718	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	411 299 282	80 574 000
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>80 574 000</i>	<i>80 574 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	190 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark	28 080 000	31 900 000
Summa	218 080 000	93 900 000

NOT 11, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	318 987 700	222 278 210
Årets investeringar	25 802 822	96 709 490
Omfört till Byggnad	-344 790 522	0
Summa pågående arbeten	0	318 987 700

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	106 617	0
Momsavräkning	487	1 576
Avräkning byggare	0	21 051 984
Övriga kortfristiga fordringar	0	960 000
Transaktionskonto	1 613 032	0
Summa	1 720 136	22 013 560

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 183	0
Förutbet försäkr premier	123 321	76 758
Upplupna intäkter	9 420	0
Summa	144 924	76 758

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2029-05-16	3,20 %	36 181 610	0
Nordea	2030-05-22	3,36 %	36 181 610	0
Nordea	2032-05-19	3,68 %	36 182 610	0
Summa			108 545 830	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 104 004 130 kr.

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 att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	73 949	6 762
Uppl kostn el	75 677	17 639
Uppl kostnad Värme	265 674	69 308
Uppl kostn räntor	402 721	0
Uppl kostn vatten	194 987	17 750
Uppl kostnad Sophämtning	43 437	0
Uppl kostn bredband	34 000	11 500
Förutbet hyror/avgifter	591 384	443 201
Summa	1 681 829	566 160

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	109 000 000	109 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Umeå

Lars Peter Sjöquist
Ordförande

Isak Hugosson
Styrelseledamot

Joakim Thelin
Ledamot

Leif Gustav Kenneth Olsson
Styrelseledamot

My Ingrid Veronika Hägglund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Höglandets revisionsbyrå AB
Daniel Palmberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 21:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 19.05.2026 17:18

DOCUMENT ID:

SkGBkZcyfx

ENVELOPE ID:

B1-HJZ9yfx-SkGBkZcyfx

DOCUMENT NAME:

Brf Skulptören 1 i Umeå, 769633-1102 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

f86f379d40e82063797ffada0e4f6d3117793ab66dc296d
ea75630383aafb5dc1fc744e52bc6283a3d2b6f7cdb7dc
80fac611abb8c135956607872fbba7cde6b

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. My Ingrid Veronika Hägglund myingridveronika@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 17:22 19.05.2026 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 212.17.184.124
2. Leif Gustav Kenneth Olsson lgko2003@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 18:55 19.05.2026 18:35	eID Low	Swedish BankID IP: 95.197.109.64
3. Lars Peter Sjöquist peter.sjoquist57@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 19:07 19.05.2026 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.206.202
4. JOAKIM THELIN joakim.r.thelin@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 07:52 20.05.2026 07:51	eID Low	Swedish BankID IP: 212.17.184.85
5. ISAK PHILIP PETER HUG OSSON hugosson95@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 20:27 21.05.2026 20:27	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.62.24
6. Lars Daniel Palmberg daniel@hoglandetsrevision.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 21:23 21.05.2026 21:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.0.197

* 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

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

 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 Skulptören 1 i Umeå

Org.nr 769633-1102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skulptören 1 i Umeå för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skulptören 1 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.

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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 tvekl 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 Skulptören 1 i Umeå 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 Bostadsrättsföreningen Skulptören 1 i Umeå enligt god revisionssed 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 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 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.

Vetlanda den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Högländets Revisionsbyrå AB

Daniel Palmberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 21:22

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 19.05.2026 17:18

DOCUMENT ID:

SJGrJ-q1fx

ENVELOPE ID:

rk-rJZ9JMg-SJGrJ-q1fx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Skulptören

1 i Umeå 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

f0a5a2cb53c191bf29bb8037696829b9a9c62fc1443a15

6f0bddbc7bdb1b99df9e0be6c07ab592a57159fdef7b7df

f5cd7161d1249bdd009df630c66abcd4c0c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Daniel Palmberg	Signed	21.05.2026 21:22	eID	Swedish BankID
daniel@hoglandetsrevisio n.se	Authenticated	21.05.2026 21:22	Low	IP: 83.233.0.197

* 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

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

 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