

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Kina i Örnsköldsvik

789600-0697

räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsförening Kina i Örnsköldsvik (org.nr 789600-0697) får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2025

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kina:10 i Örnsköldsvik, byggd år 1962 i vilken man upplåter
lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt
inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västernorrland. I försäkringen ingår
styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m2</u>
22	lägenheter (bostadsrätt)	1 245
1	lokaler (bostadsrätt)	32
3	lokaler (hyresrätt)	305
10	garage	
29	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-16. På stämman deltog 19 medlemmar av 22
röstberättigade. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre
förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 22 röstberättigade medlemmar.

GA
KW
SH
MM
BT

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Joakim Berglund	ordförande tom 2025-08-19
Siv Ingman	vice ordförande/ordförande from 2025-08-20 (vald 2024 på 2 år)
Karin Nilsson	sekreterare (vald 2025 på 2 år)
Heléne Öhman	ledamot (vald 2025 på 2 år)
Stefan Wiberg	ledamot (vald 2024 på 2 år)
Maisha Mory	ledamot (vald 2025 på 2 år)

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Joakim Berglund, Heléne Öhman, Stefan Wiberg samt Maisha Mory.

Revisor har varit Gunilla Bergqvist, vald vid föreningsstämman.

Till valberedningen valdes Margareta Nilsson, Eva-Lena Arnerlöf och Åke Åström.

Fastighets-, ekonomisk och teknisk förvaltning har under året skötts av Styrelsen Brf Kina i Örnsköldsvik.

Föreningen har genomfört några städdagar, när medlemmar utfört små reparationer runt hela fastigheten samt städning av alla driftsrum och gemensamma utrymmen. Föreningen bedrivs genom självförvaltning. Bl.a. har gräsklippning, rensning av brunnar, städning av soprum utförts. Uteplats/rabatterna har underhållits. Under vinterperioden har medlemmar utfört snöskottning och sandning nära huset.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverk. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutad avsättning 2025 till föreningens underhållsfond: 100 000 kr har justerats jämfört med budgeten med hänvisning till planerade utredningar och behov.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MM", "GB", "KW", "Sh", and "H".

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Avslutat tillbyggnaden av balkonger mot gården och konstruktion besiktat av TM Konsult AB, auktoriserat arkitekt & konstruktions företag, kontrollplan lämnats till Bygglovsavdelning och slutbesked beviljat av Byggnadsnämnden. Delvis reparerat garagetak, målat stuprör och garagefasad. Målat och iordningställt uteförråd. Bytt elledningar i båda trapphusen. Installerat brandvarnare i källare och trappor. Undersökt felet i skyddsrum och förberett åtgärder. Rensat husets ventilationssystem, rekommendationer har lämnats till lägenhetsinnehavarna om felen som ska åtgärdas före OVK. Ny fläkt har installerats på taket. Tidigare fläkt var trasig
2022	Skyddsrum reparerat och godkänt av MSBs sakkunnig. Utbyte av gamla vattenmätare mot digitala som Miva avläser på distans. Utbyte av dörröppningsautomaten på entréer 6B och 6F. Utbyte av ventilationsfläkt på vinden. Elsäkerhetskontroll motorvärmare. Målning av stuprör. Inspektion av hållrum under garagegolvet. Reparation av hyreslokal 6A: återställt köket och ledningar, målat väggar mm. Reparation av garageutfarter.
2023	OVK kontroll utförd. Extra stuprör monterat. Reparation hyreslokal 6C. Isolering av ytterdörrar. Belysning på garaget ordnat. Delvis reparationer av elledningar och taket.
2024	Lokal 6C: Två markiser utbyta Fastighetens fönster: Hål har observerats vid flera fönster med risk för fuktskador, vilka har åtgärdats. Dessutom har samtliga fönster inspekterats och servats. Tvättstugan: Nytt torkskåp med ny frånluftskanal har installerats.
2025	Lokal 6A: Helrenoverat badrum/toalett samt två markiser utbyta. Hela fastigheten: Relining av avloppssystemet. Hela fastigheten: Korrigering av luftflöden i ventilation p g a högt undertryck. Brandluckor: Översyn av brandluckor och fästen.

OS MM
Kul
SW

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2026	Fortsatt undersökning kring utbyte av yttertak och brandluckor. Undersöker behov av att byta ut lysrörsarmaturer i allmänna utrymmen p g a att det snart inte finns ljuskällor att köpa.

Föreningen fortsätter med självförvaltning. Resultatet av självförvaltningen under 2025 är positivt.

Förväntad framtida utveckling

Ingen avgiftshöjning för medlemmar genomfördes 2020 - 2023, medan avgiften höjdes med 2% 2024 och 1,57% 2025. Inför 2026 höjdes avgifterna med 2%.

I budget för 2026 ingår 100 000 kr för avsättning till underhållsfond.

Årsavgiften är i genomsnitt 723 kr/m² 2025.

Motivering till att höja avgifterna: Föreningen har under flera år klarat finansiering av löpande underhåll samt höjning av taxebundna kostnader utan avgiftshöjning för medlemmarna i BRF Kina. Med hänsyn till den senaste tidens ökade kostnader har styrelsen beslutat att genomföra en liten avgiftshöjning.

Medlemsinformation

Av föreningens 22 medlemslägenheter har under året 3 lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar i Bostadsrättsföreningen Kina vid årets slut var 27.

Flerårsöversikt*

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning i tkr	1422	1412	1358	1307	1303
Rörelseresultat i tkr	320	518	493	291	291
Resultat efter finansiella poster i tkr	324	529	453	264	265
Soliditet % (EK + repfond / tot kap)	83	95	87	66	59
Årsavgift/kvm i kr	723	717	697	692	688
Driftskostnad/kvm i kr	484	444	395	434	443
Räntekostnad/kvm i kr (nytt lån 2025-10-15)	2	0	25	28	14
Bankskuld/kvm i kr	316	0	0	814	990

* Årsavgiften består av årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan. Övriga nyckeltal är beräknade med den totala ytan av fastigheten som bas. I årsredovisningen 2025 är nyckeltalet Driftskostnad/kvm rättat för åren 2024 och 2023 (täljaren innehöll även annat än driftskostnader).

Handwritten signatures and initials:
GA, HW, SW, MM, HO, and other illegible marks.

Förändringar av eget kapital

Här redovisas förändringar av eget kapital mellan åren 2024 och 2025.

Kontonummer:	2080	2083	2087	2281	2091	2099
	Bundet eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång 240101	163 562	140 438	16 422	2 188 079	1 003 841	529 116
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				0	529 116	-204 911
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Kapitaltillskott	38 160					
Årets resultat						324 205
Belopp vid årets utgång 251231	201 722	140 438	16 422	2 288 079	1 432 957	324 205

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 188 079
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	100 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	0
Fondbehållning vid årets slut	2 288 079

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	1 432 957
Årets resultat	324 205
Summa	1 757 162

Balanseras i ny räkning	1 757 162
--------------------------------	------------------

GB MM
HW
Si

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		Jan-Dec 2025	Jan-Dec 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 422 281	1 411 769
Övriga rörelseintäkter		4 600	6 016
Summa rörelseintäkter		1 426 881	1 417 785
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-765 981	-702 524
Övriga externa kostnader	Not 4	-205 950	-68 510
Underhåll enligt plan	Not 5	-0	-0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningar	Not 6	-134 106	-128 400
Summa rörelsekostnader		-1 106 037	-899 434
Rörelseresultat		320 844	518 351
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	Not 7	8 421	12 893
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-3 152	
Övriga finansiella poster	Not 7	-1 908	-2 128
Summa finansiella poster		3 361	10 765
Årets resultat		324 205	529 116

GB-MM
Kw
71 SW

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 573 254	3 246 963
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 573 254	3 246 963
Summa anläggningstillgångar		4 573 254	3 246 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 738	27 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	46 328	45 516
Skattekonto		1 902	10 536
Summa kortfristiga fordringar		54 968	83 821
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	682 487	943 475
Summa kassa och bank		682 487	943 475
Summa omsättningstillgångar		737 455	1 027 296
SUMMA TILLGÅNGAR		5 310 709	4 274 259

GD MM
HW
SI SLW

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Kapitaltillskott		201 722	163 562
Insatser		140 438	140 438
Upplåtelseavgifter		16 422	16 422
Fond för yttre underhåll		2 288 079	2 188 079
Summa bundet eget kapital		2 646 661	2 508 501
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 432 957	1 003 841
Årets resultat		324 205	529 116
Summa fritt eget kapital		1 757 162	1 532 957
Summa eget kapital	Not 12	4 403 823	4 041 458
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder/Upplupna kostn.		241 793	65 988
Aktuellt skatteskuld	Not 14	1 445	904
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	-20	66 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	163 668	99 842
Summa kortfristiga skulder		406 886	232 801
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	500 000	0
Summa långfristiga skulder		500 000	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 310 709	4 274 259

GD MM
HW
N

Kapitaltillskott (ändrad rubricering jmf tidigare år)

BRF Kina i Örnsköldsvik Org.nr 789600-0697		
Kassaflödesanalys	2025-01-01- 2025/12/31	2024-01-01- 2024/12/31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	324,205	529,116
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	134,106	128,400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	458,311	657,516
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	28,853	231,996
Förändring av leverantörsskulder	38,860	-
Förändring av övriga kortfristiga skulder	135,225	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	202,938	-
Investeringsverksamhet		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	- 1,460,397	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamhet	- 1,460,397	-
Finansieringsverksamhet		
Kapitaltillskott	38,160	38,160
Upptagna lån	500,000	-
Amortering av lån	-	-
Byggnadskreditiv	-	-
Förskott förhandstecknade avtal	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	538,160	38,160
Årets kassaflöde	- 260,988	626,007
Likvida medel vid årets början	943,475	317,468
Likvida medel vid årets slut	682,487	943,475

mm GB
Hud
8.0
HU

Noter:

Not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer
-------	---

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagens och bokföringslagens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betygande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,4% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 724 kronor per lägenhet 2025.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningsen sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

MM GB
SLO
Pw
H0
71

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Årsavgifter bostäder	894 077	889 227
	Årsavgifter lokaler	29 437	26 662
	Hysesintäkt lokaler	331 111	325 671
	Hysesintäkt garage och bilplatser	154 961	161 708
Not 2 (forts)	Nettoomsättning (forts)	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Hysesintäkt övrigt		
	Föreningens medlemsavgifter	4 600	4 600
	Överlåtelse och pantförskrivningsavgifter	12 695	8 502
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokal innehavare	0	1 415
		1 426 881	1 417 785

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Reparationer	-52 480	-27 488
	El	-47 582	-44 953
	Uppvärmning	-315 497	-305 582
	Vatten	-107 408	-93 149
	Renhållning (sophämtning)	-49 626	-44 050
	TV, bredband, IP-telefoni	-28 848	-29 927
	Serviceavtal	-2 513	-2 138
	Fastighetsskötsel och snöröjning	-69 171	-65 064
	Försäkringar	-38 048	-36 943
	Fastighetsskatt	-54 808	-52 780
	Övriga driftskostnader	0	-450
		-765 981	-702 524

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Förvaltningskostnader	-38 182	-44 500
	Kostnader överlåtelse och panter	0	0
	Föreningsverksamhet	-1 314	-1 441
	Kontorsutrustning och -material	-2 488	-5 218
	Förvaltningskostnader, programvaror	-49 366	-17 381
	Självrisk vid skada	-114 600	0

		-205 950	-68 540

MM
GB
SW
HW
J

Not 5	Underhåll enligt plan	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Reparation av byggnad (disponering av rep.fond) inga större reparationer.	0	0
	Reparation av mark/gemensamma ytor	0	0
		0	0

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Byggnader	-134 106	-128 400
	Summa avskrivningar	-134 106	-128 400

Not 7	Övriga finansiella poster	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bankavgifter	-1 908	-2 128
	Räntekostnader	-3 152	
	Ränteintäkter	8 421	12 893
		3 361	10 765

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 244 893	5 244 893
	Omklassificering	0	0
	Årets investering byggnader	1 460 397	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	140 500	140 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 845 790	5 385 393
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-2 138 430	-2 010 030
	Årets avskrivningar byggnader	-134 106	-128 400
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 272 536	-2 138 430
	Utgående bokfört värde	4 573 254	3 246 963
	Bokförda värden byggnaden	4 432 754	3 106 463
	Bokförda värden mark	140 500	140 500

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föregående år
Bostäder	1962	11 200 000	3 536 0000	14 736 000	12 792 000
Lokaler	1962	1 212 000	476 000	1 688 000	1 692 000
		12 412 000	4 012 000	16 424 000	14 484 000

Ställd säkerhet för byggnaden och mark redovisas i Not 13.

MM FB
KUN
Su

Not 9	Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
	Pågående investering	0	0
	Omklassificering till byggnader och mark	0	0
	Omklassificering till markanläggningar	0	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (1790)	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetald försäkring	38 860	38 048
	Förutbetalda levfakturor	7 468	7 468
	Diverse mindre poster	0	0
		46 328	45 516

Not 11	Bankmedel	2024-12-31	2024-12-31
	SBAB bankkonto	7 456	2 936
	SEB sparkonto	300 658	502 415
	SEB bankgiro företagskonto	214 373	81 124
	SBAB placeringskonto	160 000	357 0000
		682 487	943 475

Not 12	Eget kapital						
		Tillskott medlemmar	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	163 562	140 438	16 422	2 188 079	1 003 841	529 116
	Resultatdisposition enligt stämmobeslut				0	529 116	-204 911
	Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				100 000	-100 000	
	Kapitaltillskott	38 160					
	Årets resultat						324 205
	Belopp vid årets utgång	201 722	140 438	16 422	2 288 079	1 432 957	324 205

MM GB
SW SW
SW SW

Not 13	Skulder till kreditinstitut 2025-12-31				
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa år amortering
	SEB	3,59	2026-03-17	500 000	15 000

Fastighetsinteckning		2 452 500
Summa ställda säkerheter 2025-12-31		1 706 250

Not 14	Aktuell skatteskuld	2025-12-31	2024-12-31
	Årets beräknade skatteskuld, avser fastighetsskatt	1 445	-904

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Mervärdesskatt	38 202	-21 567
	Övriga kortfristiga skulder	-38 182	-44 500
		20	-66 067

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna el, vatten, värme, renhållning	202 933	65 988
	Upplupna räntekostnader	0	0
	Upplupen revision	0	0
	Förutbetalda medlemmarnas årsavgifter och hyror		
	Förutbetalda hyror		
	Förutbetalda hyresintäkter	163 668	99 842
		366 601	165 830

Underskrifter

Örnsköldsvik

30 / 3 2026


Siv Ingman


Helene Öhman


Stefan Wiberg


Karin Nilsson


Maisha Mory

Min revisionsberättelse har avgivits 30 / 3 2026


Gunilla Bergqvist
Revisor vald av föreningsstämma

Till Revisorn i Brf Kina i Örnsköldsvik

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Kina i Örnsköldsvik för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2025. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen hade informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap, 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betraktas som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Örnsköldsvik den ____ / ____ 2026

BRF Kina i Örnsköldsvik


Styrelsens ordförande

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kina i Örnsköldsvik, org.nr.789600-0697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kina i Örnsköldsvik för år 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorns ansvar.

Revisorn är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

Revisor har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för min 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 har inte något realistisk alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kina i Örnsköldsvik för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Revisionen utförts enligt god revisionssed i Sverige. Ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Revisorn är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. De revisionsbevis jag har inlämnat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvar 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Revisorns 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 någon 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 revisorn 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 revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att revisorn 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 revisorns uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för revisorns uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örnsköldsvik den 30 / 3 2026



Gunilla Bergqvist

av Bostadsrättsförening Kina i Örnsköldsvik vald
revisor