



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vinterängen i Skellefteå

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 Skellefteå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fastan 1	2019	Skellefteå

Marken innehas 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 2018-2019 och består av 2 småhus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1498 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 498 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cecilia Crampelle	Ordförande
Ingemar Granath	Suppleant
Sofie Schönfeldt	Suppleant
Andreas Brännström	Styrelseledamot
Tim Alfredsson	Styrelseledamot

Valberedning

Maria Marklund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelseledamöterna, två i förening.

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-20. Fyllnadsval av ledamot till styrelsen..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Rensning av dagvattenbrunnar

Planerade underhåll

2029 ● Utvändig målning av fönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC AB

Sortering hushållsavfall Stena Recycling

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Fastans Gemensamhetsanläggning, med en andel på 48%.

Samfälligheten förvaltar gemensam väg och cykelväg.

Övrig verksamhetsinformation

Underhållsplanen har hittills inte uppdaterats, Detta kommer dock att ske under 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Resultaträkningen

Föreningens lån har lagts om vid årsskiftet. Eftersom merparten av lånen tidigare låg under 1,5 % har lånekostnaderna ökat under året.

Arbete har pågått med omläggning till K3, med hjälp från SBC. Komponentplan är upprättad. Härigenom fördubblas den årliga avskrivningen, från 315.800 kr till 627.707 kr.

Kassaflödesanalys

Likvida medel har minskat under året. Anledningen är att det skedde stora utbetalningar under januari för de skador som föreningen drabbades av under 2024, främst på taken. Skadorna täcktes inte av försäkringen utan föreningen fick stå för hela kostnaden på 180,000 kr. Härutöver drabbades föreningen av självrisk för vattenskador. Regleringen mellan försäkringsbolag och entreprenör fördröjdes, och utbetalning skedde inte förrän efter årsskiftet. Förhållandet var det omvända under 2024, trots ett stort underskott i resultaträkningen, ökade de likvida medlen avsevärt. I kassaflödesanalysen uttrycks detta genom en kraftig ökning av kortfristiga skulder under 2024 och en motsvarande minskning under 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

Övriga uppgifter

Verksamhet

Verksamheten har främst präglats av löpande förvaltning. En administrativ förändring har skett i form av byte av revisor vilket beslutades på årsstämman. Vid en extra föreningsstämma under året diskuterades behovet av att få en spridning av styrelseuppgifterna genom ett rullande schema. En samsyn uppnåddes om principen, och styrelsen fick i uppdrag att tillsammans med valberedningen ta fram ett konkret förslag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 23 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 130 352	1 055 035	879 164	834 982
Resultat efter fin. poster	-307 840	-268 524	43 600	-19 189
Soliditet (%)	62	62	62	62
Yttre fond	965 396	714 396	463 396	212 396
Taxeringsvärde	26 656 000	26 656 000	18 102 000	18 102 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	751	695	579	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,5	98,4	99,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 716	10 811	10 832	10 926
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 716	10 811	10 832	10 926
Sparande / kvm totalyta, kr	214	32	238	196
Elkostnad / kvm totalyta, kr	11	12	12	13
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	53	47	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	76	65	59	57
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	2,40	2,50	-
Räntekänslighet (%)	14,26	15,55	18,70	-

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 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

Underskottet har i sin helhet uppkommit i samband med övergång till K3 och ökad avskrivning. Framgår genom att med den tidigare avskrivningsnivån hade resultaträkningen varit i balans. Vidare visar de redovisade nyckeltalen ett sparande under året på 214 kr/kvm.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	27 140 000	-	-	27 140 000
Fond, yttre underhåll	714 396	-	251 000	965 396
Balanserat resultat	-648 719	-268 524	-251 000	-1 168 244
Årets resultat	-268 524	268 524	-307 840	-307 840
Eget kapital	26 937 152	0	-307 840	26 629 312

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-917 243
Årets resultat	-307 840
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-251 000
Totalt	-1 476 084

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 476 084

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	1 130 352	1 055 035
Övriga rörelseintäkter	3	819	3 979
Summa rörelseintäkter		1 131 171	1 059 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-235 521	-515 014
Övriga externa kostnader	8	-80 121	-97 696
Personalkostnader	9	0	-10 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-628 716	-315 807
Summa rörelsekostnader		-944 358	-938 817
RÖRELSERESULTAT		186 813	120 197
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 323	16 903
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-500 975	-405 625
Summa finansiella poster		-494 653	-388 721
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-307 840	-268 524
ÅRETS RESULTAT		-307 840	-268 524

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	41 826 656	42 455 372
Summa materiella anläggningstillgångar		41 826 656	42 455 372
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 826 656	42 455 372
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 900	3 119
Övriga fordringar	12	975 919	1 081 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37 705	35 539
Summa kortfristiga fordringar		1 020 524	1 119 697
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 020 524	1 119 697
SUMMA TILLGÅNGAR		42 847 180	43 575 068

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 140 000	27 140 000
Fond för yttre underhåll		965 396	714 396
Summa bundet eget kapital		28 105 396	27 854 396
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 168 244	-648 719
Årets resultat		-307 840	-268 524
Summa ansamlad förlust		-1 476 084	-917 244
SUMMA EGET KAPITAL		26 629 312	26 937 152
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 912 197	5 356 321
Summa långfristiga skulder		15 912 197	5 356 321
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	141 000	10 837 833
Leverantörsskulder		64 845	239 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	99 826	204 276
Summa kortfristiga skulder		305 671	11 281 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 847 180	43 575 068

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	186 813	120 197
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	628 716	315 807
	815 529	436 004
Erhållen ränta	6 323	16 903
Erlagd ränta	-547 864	-393 933
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	273 987	58 974
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 947	-8 324
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-232 202	256 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 838	307 026
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-26 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-26 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-140 958	-140 833
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-140 958	-140 833
ÅRETS KASSAFLÖDE	-105 120	139 943
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 081 039	941 096
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	975 919	1 081 039

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vinterängen i Skellefteå 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 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	1,28 %
Yttertak	3,83 %
Fasader	2,74 %
Fönster	2,74 %
Stamledningar VA	2,13 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Ventilation	3,83 %
El	2,74 %

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	1 125 600	1 041 600
Pantsättningsavgift	2 646	6 018
Överlåtelseavgift	2 058	4 299
Administrativ avgift	49	0
Vidarefakturerade kostnader	0	3 119
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	1 130 352	1 055 035

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	819	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 979
Summa	819	3 979

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	25 470
Besiktningar	0	3 979
Gårdkostnader	568	3 178
Gemensamma utrymmen	1 238	0
Förbrukningsmaterial	417	0
Summa	2 223	32 627

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	0	3 119
Tak	0	180 308
Vattenskada	0	55 249
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 122
Summa	0	243 798

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	16 957	17 578
Vatten	97 136	79 458

Sophämtning/renhållning	51 418	44 252
Summa	165 511	141 288

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 787	27 808
Självrisk	0	34 493
Samfällighetsavgifter	35 000	35 000
Summa	67 787	97 301

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	1 790	2 295
Revisionsarvoden extern revisor	31 500	31 250
Fritids och trivselkostnader	736	720
Föreningskostnader	488	1 215
Förvaltningsarvode enl avtal	33 118	31 876
Överlåtelsekostnad	2 058	6 387
Pantsättningskostnad	2 646	7 740
Korttidsinventarier	0	4 724
Administration	1 428	1 989
Konsultkostnader	5 619	9 500
Summa	80 121	97 696

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	8 000
Arbetsgivaravgifter	0	2 300
Summa	0	10 300

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	500 816	405 543
Dröjsmålsränta	159	82
Summa	500 975	405 625

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 056 250	44 030 000
Årets inköp	0	26 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 056 250	44 056 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 600 878	-1 285 071
Årets avskrivning	-628 716	-315 807
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 229 594	-1 600 878
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 826 656	42 455 372
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 113 000</i>	<i>6 113 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 288 000	22 288 000
Taxeringsvärde mark	4 368 000	4 368 000
Summa	26 656 000	26 656 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	92 304	279 746
Borgo räntekonto	883 615	801 293
Summa	975 919	1 081 039

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	619	0
Förutbet försäkr premier	37 086	35 539
Summa	37 705	35 539

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
OBOS Bank	Löst			5 395 417
OBOS Bank	Löst			5 395 417
SBAB	2027-11-09	2,80 %	5 356 321	5 403 321
SBAB	2029-03-15	3,15 %	5 348 438	
SBAB	2029-03-15	3,15 %	5 348 438	
Summa			16 053 197	16 194 154
Varav kortfristig del			141 000	10 837 833

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 348 197 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	108	60 276
Uppl kostn el	1 580	1 833
Uppl kostn räntor	0	46 889
Uppl kostnad Sophämtning	1 538	1 478
Förutbet hyror/avgifter	96 600	93 800
Summa	99 826	204 276

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 890 000	16 890 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-17.

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

Skellefteå

Andreas Brännström
Styrelseledamot

Cecilia Crampelle
Ordförande

Tim Alfredsson
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.04.2026 14:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 07:07

DOCUMENT ID:

r1UVrYPiWe

ENVELOPE ID:

rk84HYPsZe-r1UVrYPiWe

DOCUMENT NAME:

Brf Vinterängen i Skellefteå, 769634-9658 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

52d6f8706b7e9bec187988e7823d4a7e846d3c753d24ccb41944121b527f23271a423867a550aa2daa4bd8b50412779de126837b757f6230f46a392f4bc1e3ff

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. Tim Christoffer Alfredsson alfredsson_7@hotmail.com	 Signed	30.03.2026 13:57	eID	Swedish BankID
	Authenticated	30.03.2026 13:57	Low	IP: 172.225.69.149
2. Cecilia Veroni Elisabeth Crampelle cecilia.crampelle@gmail.com	 Signed	02.04.2026 11:37	eID	Swedish BankID
	Authenticated	02.04.2026 11:37	Low	IP: 62.220.169.188
3. ANDREAS BRÄNNSTRÖM skeandreas@gmail.com	 Signed	02.04.2026 12:20	eID	Swedish BankID
	Authenticated	02.04.2026 12:19	Low	IP: 95.194.132.145
4. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborevision.se	 Signed	04.04.2026 14:15	eID	Swedish BankID
	Authenticated	04.04.2026 14:12	Low	IP: 85.230.189.3

* 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 Vinterängen i Skellefteå
Org.nr 769634-9658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinterängen i Skellefteå för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Vinterängen i Skellefteås 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 april 2025 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vinterängen i Skellefteå 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska revisorn vara auktoriserad. Denna stadgelydelse har inte efterlevts.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på

sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.04.2026 14:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 07:07

DOCUMENT ID:

HkWUErtDibx

ENVELOPE ID:

S1g8VrKvoZe-HkWUErtDibx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Vinterängen i Skellefteå 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

5050e02884beab9c2f88f5fe20d8baa93d042fb2e45f5c3
37cc601a240d9c180f0a19d909cb6b7b90a142fdd8d556
b8cb1cb8b33740c615174dd4670bd68cf2b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	04.04.2026 14:14	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	03.04.2026 12:46	Low	IP: 213.88.193.73

* 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