







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Vinkeln i Övertorneå

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Vinkeln i Övertorneå med säte i ÖVERTORNEÅ org.nr. 797600-0245 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Övertorneå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Matarengi 10:31 10:25	1956-01-01	1956
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
19	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 025
1	lokaler (hyresrätt)	354
15	p-platser	0
Totalt 35 objekt		**1 379**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 10 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Isabelle Wahlberg Mattila	Ordförande	2025-11-09
Gösta Mäkitaavola	Ledamot	2008-07-01
Eeva Andersson	Ledamot	2016-05-30
Tapani Tapio	Ledamot	2021-07-01
Ari Halttu	Ledamot	2016-05-30
Sami Jaako	Ledamot	2025-11-09
Inkeri Kauppi	Suppleant	2020-06-28

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eeva Andersson, Tapani Tapio, Ari Halttu och Isabelle Wahlberg Mattila.

Revisorer har varit: HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Isabelle Wahlberg Mattila (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-08. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5,6% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av portar

2001 Omläggning tak
2005 Ventilation
2005 Fasadmålning
2008 Byte kallvattenledningar
2010 Målning källare
2011 Målning carport
2013 Byte av termostater
2014 Yttertrappor
2014 Totalrenovering av yttertak
2015 Byte avloppspump i källare
2015 Byte av ventilationsaggregat i loka

2016 Betonggolv carport
2017 Färdigställande av carport
2019 Byte värmeväxlare
2020 Avloppsrenovering
2020 Ny dricksvattenlednin
2021 Målning och mattläggning bastuområde
2022 Asfaltering
2023 Utvändig fönstermålning
2023 Relining
2024 Byte expansionskärl, Fönstermålning, relining av avlopp
2025 Byte entrépartier

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Byte av vattenledningar

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	60	128	61	110	83
Skuldsättning, kr/kvm	326	370	488	415	475
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	439	498	548	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	258	245	229	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	735	676	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	70	73	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	711	716	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	956	961	941	877	867
Resultat efter finansiella poster, tkr	-82	37	-80	105	50
Soliditet, %	69	67	66	84	80

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 101 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 60 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 5,6 %. Höjningsbehov kvarstår även kommande år.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	50 910	0	0	50 910
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	62 335	0	0	62 335
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 211 705	0	-54 804	1 156 901
S:a bundet eget kapital, kr	**1 324 950**	**0**	**-54 804**	**1 270 146**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	377 288	36 884	54 804	468 976
Årets resultat, kr	36 884	-36 884	-82 462	-82 462
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**414 172**	**0**	**-27 658**	**386 514**
S:a eget kapital, kr	**1 739 122**	**0**	**-82 462**	**1 656 660**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 46 000 kr samt ianspråktagande skett med 100 804 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	414 172
Årets resultat, kr	-82 462
Reservation till underhållsfond, kr	-46 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	100 804
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**386 514**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**386 514**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

IA

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	955 515	960 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 430	26 927
Summa Rörelseintäkter		**979 946**	**987 463**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-789 854	-661 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 114	-59 671
Personalkostnader	Not 6	-145 813	-139 847
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-64 273	-60 970
Summa Rörelsekostnader		**-1 042 053**	**-922 474**
Rörelseresultat		**-62 107**	**64 989**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		388	566
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-20 743	-28 671
Summa Finansiella poster		**-20 355**	**-28 105**
Resultat efter finansiella poster		**-82 462**	**36 884**
Resultat före skatt		**-82 462**	**36 884**
Årets resultat		**-82 462**	**36 884**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 965 562	1 871 319
Summa Materiella anläggningstillgångar		**1 965 562**	**1 871 319**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		24 500	24 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**24 500**	**24 500**
Summa Anläggningstillgångar		**1 990 062**	**1 895 819**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	2 034
Aktuell skattefordran		25 282	26 331
Övriga kortfristiga fordringar		350 966	670 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	25 461	10 488
Summa Kortfristiga fordringar		**401 709**	**709 217**
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 607	5 607
Summa Kassa och bank		**5 607**	**5 607**
Summa Omsättningstillgångar		**407 316**	**714 824**
Summa Tillgångar		**2 397 378**	**2 610 643**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		113 245	113 245
Fond för yttre underhåll		1 156 901	1 211 705
Summa Bundet eget kapital		**1 270 146**	**1 324 950**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		468 976	377 288
Årets resultat		-82 462	36 884
Summa Fritt eget kapital		**386 514**	**414 172**
Summa Eget kapital		**1 656 660**	**1 739 123**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	390 000	0
Summa Långfristiga skulder		**390 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		60 000	510 000
Leverantörsskulder		12 570	82 549
Övriga kortfristiga skulder		134 601	127 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	143 547	151 870
Summa Kortfristiga skulder		**350 718**	**871 520**
Summa Skulder		**740 718**	**871 520**
Summa Eget kapital och skulder		**2 397 378**	**2 610 643**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-62 107	64 989
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	64 273	60 970
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**64 273**	**60 970**
Erhållen ränta	388	566
Erlagd ränta	-21 776	-28 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-19 223**	**97 563**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-12 230	3 162
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-69 769	55 852
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-81 999**	**59 014**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-101 222**	**156 577**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-158 516	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-158 516**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-60 000	-60 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-60 000**	**-60 000**
Årets kassaflöde	**-319 738**	**96 577**
Likvida medel vid årets början	**671 302**	**574 726**
Likvida medel vid årets slut	**351 564**	**671 302**

IA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter*	724 116	692 490
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	29 640	0
Hyror lokaler	177 568	218 028
Hyror garage och parkeringsplatser	40 200	40 200
Hyror informationsöverföring	0	30 030
Övriga primära intäkter	4 595	3 392
Summa Bruttoomsättning	**976 119**	**984 140**
Hyresbortfall	-600	-3 600
Avsatt till inre fond	-20 004	-20 004
Summa	**-20 604**	**-23 604**
Summa Nettoomsättning	**955 515**	**960 536**

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten samt värme.

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	24 430	26 927
Summa Övriga rörelseintäkter	**24 430**	**26 927**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-94 532	-86 832
Snö och halk-bekämpning	-33 886	-36 704
Reparationer	-51 980	-8 774
Planerat underhåll	-100 804	-78 250
Försäkringsskador	-36 730	0
El	-41 308	-36 570
Uppvärmning	-281 004	-256 443
Vatten	-33 742	-45 255
Sophämtning	-17 944	-22 606
Fastighetsförsäkring	-30 519	-32 963
Kabel-TV och bredband	-50 677	-41 911
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-16 727	-15 678
Summa Driftskostnader	**-789 854**	**-661 986**

IA

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-3 264
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 231	-8 545
	Administrationskostnader	-3 429	-10 382
	Extern revision	-16 374	-14 594
	Medlemsavgifter	-17 626	-18 163
	Föreningsverksamhet	-654	-410
	Övriga förvaltningskostnader	-1 800	-4 314
	Summa Övriga externa kostnader	**-42 114**	**-59 671**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-13 800	0
	Övriga arvoden	-36 000	-46 400
	Löner och övriga ersättningar	-73 708	-72 361
	Sociala avgifter	-22 305	-21 086
	Summa Personalkostnader	**-145 813**	**-139 847**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-52 812	-49 510
	Avskrivning på markanläggning	-11 461	-11 461
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-64 273**	**-60 970**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-20 503	-28 671
	Övriga räntekostnader	-240	0
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-20 743**	**-28 671**

IA

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 204 409	4 204 409
	Ingående anskaffningsvärde mark	85 300	85 300
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	229 912	229 912
	Årets investeringar	158 516	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**4 678 137**	**4 519 621**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 648 302	-2 587 332
	Årets avskrivningar	-64 273	-60 970
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-2 712 575**	**-2 648 302**
	Utgående redovisat värde	**1 965 562**	**1 871 319**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	2 664 000	2 456 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	477 000	481 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	715 000	650 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	149 000	127 000
Summa	**4 005 000**	**3 714 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	604 900	604 900
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**604 900**	**604 900**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 461	10 488
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**25 461**	**10 488**

IA

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Sparbanken Nord	3,49%	2027-05-27	450 000	60 000
			450 000	**60 000**

Långfristig del	390 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	60 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	60 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	240 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,49%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	73 601	78 238
Upplupna räntekostnader	1 440	2 473
Övriga upplupna kostnader	68 506	71 159
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**143 547**	**151 870**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-30

Övertåneå 2026-05-30

Isabelle Mattila

Eeva Andersson

Ari Haltu

Sami Jaako

Tapani Tapio

Gösta Mäkitaavola

(Vinkeln Kerppi 5:8)

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026 -06-26

Carloline Andersen
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Vinkeln i Övertorneå, org.nr. 797600-0245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vinkeln i Övertorneå för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Vinkeln i Övertorneå för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

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.

Sundsvall den 26 / 6 - 2026

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor