Brf Vinterviken
Org nr 769609-1573

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma **den** 22/4-2026

Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

27/4 2026 Högersten
Ort och datum

Underskrift

EMELIE KARLSSON
Namnförtydligande

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
John David Olovsson	Ordförande	2026	
Ali Ali	Ledamot	2027	
Emelie Karlsson	Ledamot	2027	
Max Widell	Ledamot	2027	
Mazin Tais	Ledamot	2027	Avflyttad
Charlotte Sörlin	Suppleant	2026	

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-01-09.
Föreningens styrelse har sitt säte i Hägersten, Stockholms kommun, Stockholms län.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.
Till valberedning valdes Maria Andersson, Erik Forsman och Fredrik Perdahl.

Föreningsstämman reserverade 77 730 kr + KPI i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Gåskarlen 1, Hägersten. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 plan med källare innehållande 35 lägenheter. Värdeår 2003.
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Uppvärmning med bergvärme. Föreningen har 18 p-platser och 4 carports , samtliga med laddningsstolpar. Total boyta 2 635 m².

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2041.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:
WIAB om undercentral.
Fastighetsägarna om fastighetsskötsel..
Två Smålänningar om trädgårdsskötsel.
Mellansvenska Städ AB om lokalvård.
Fastighetshjälpen Lindgren AB om snöröjning och halkbekämpning.
Fortum AB och Elevio om el.
Stockholm Vatten AB om vatten och avfall.
PreZero Recycling AB om övrig sophämtning.

Tele 2 om kabel-TV och bredband samt Ownit AB om bredband.
KONE om hissar.
Byggbeslag om passersystem.
Söder kyl om tvättstuga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installation av filter och avgasare i fastighetens värmesystem har genomförts.
- Underhåll av fastighetens fasad med tillhörande plank har genomförts.

Ekonomiska händelser
Under januari 2025 höjdes årsavgiften med 2 procent.
Föreningen har under räkenskapsåret flyttat ett av sina lån från Nordea till Stadshypotek AB.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	kr	2 509 518	2 432 132	2 383 566	2 339 765
Resultat efter finansiella poster	kr	-497 372	-86 062	-522 591	-285 539
Soliditet	%	75	75	75	75
Likviditet	%	630	608	357	390
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	863	846	819	793
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	877	846	819	793
Skuldsättning per kvm	kr	7 621	7 621	7 659	7 728
Energikostnad per kvm	kr	194	196	247	236
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,8	9,0	9,3	9,7
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,7	9,0	9,3	9,7
Sparande per kvm	kr	202	255	140	264
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	92,08	83,05	87,30	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust
Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.
Bidragande faktorer till årets negativa resultat är ökade räntekostnader. Fortsatt negativt resultat är att förvänta men föreningen har god likviditet och betalningsförmåga.
Framtida avgiftshöjningr kan ej uteslutas.

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	21 795 000	40 000 000	1 103 197	-51 837	-86 062
Reservering till yttre fond			260 000	-260 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-265 826	265 826	
Balansering av föregående års resultat				-86 062	86 062
Årets resultat					-497 372
Belopp vid årets utgång	21 795 000	40 000 000	1 097 371	-132 073	-497 372

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-132 073
Årets resultat	-497 372
	-629 445

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	279 068
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-288 793
I ny räkning balanseras	-619 720
	-629 445

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-497 372
Dispositioner	9 725
Årets resultat efter dispositioner	-487 647

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 087 646

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2041 med ett beräknat underhållsbehov om 279 tkr/år. Det totala underhållsbehovet under planens löptid uppgår till ca 4 744 tkr.

✓ Signerat 2026-03-31 06:24:14 UTC

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2, 3		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 509 518	2 432 132
Övriga rörelseintäkter		0	252 653
Summa rörelseintäkter		**2 509 518**	**2 684 785**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 279 139	-1 282 720
Periodiskt underhåll	5	-288 793	-265 826
Övriga externa kostnader	6	-183 319	-148 679
Arvoden och personalkostnader	7	-103 437	-100 868
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-740 834	-745 914
Summa rörelsekostnader		**-2 595 522**	**-2 544 007**
Rörelseresultat		***-86 004***	***140 778***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	87 656	182 178
Räntekostnader		-499 024	-409 018
Summa finansiella poster		**-411 368**	**-226 840**
Resultat efter finansiella poster		***-497 372***	***-86 062***
Årets resultat		***-497 372***	***-86 062***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-497 372	-86 062
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	288 793	265 826
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-279 068	-260 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**-487 647**	**-80 236**

Balansräkning	**Not**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Tillgångar	1, 2, 3		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	79 007 756	79 748 590
Summa materiella anläggningstillgångar		*79 007 756*	*79 748 590*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		3 600	3 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		*3 600*	*3 600*
Summa anläggningstillgångar		**79 011 356**	**79 752 190**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	411	8 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 096	57 174
Klientmedel i SHB		1 289 744	1 061 187
Summa kortfristiga fordringar		*1 339 251*	*1 127 048*
Kassa och bank			
Kassa och Bank		2 621 400	2 570 270
Summa kassa och bank		*2 621 400*	*2 570 270*
Summa omsättningstillgångar		**3 960 651**	**3 697 318**
Summa tillgångar		**82 972 007**	**83 449 508**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		61 795 000	61 795 000
Fond för yttre underhåll		1 097 371	1 103 197
Summa bundet eget kapital		*62 892 371*	*62 898 197*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-132 073	-51 837
Årets resultat		-497 372	-86 062
Summa fritt eget kapital		*-629 445*	*-137 899*
Summa eget kapital		**62 262 926**	**62 760 298**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	5 217 533
Summa långfristiga skulder		**0**	**5 217 533**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	20 080 659	14 863 126
Leverantörsskulder		75 862	72 432
Skatteskulder		8 078	5 899
Övriga skulder		2 058	519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		542 424	529 701
Summa kortfristiga skulder		**20 709 081**	**15 471 677**
Summa eget kapital och skulder		**82 972 007**	**83 449 508**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-86 004	140 778
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m:		
Avskrivningar	740 834	745 914
Erhållen ränta	33 656	131 778
Erhållna utdelningar	54 000	50 400
Erlagd ränta	-499 024	-409 018
	243 462	**659 852**
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	16 354	-12 990
Ökning/minskning leverantörsskulder	3 430	-63 769
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	16 440	-59 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**279 686**	**523 307**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	0	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**-100 000**
Årets kassaflöde	**279 686**	**423 307**
Likvida medel vid årets början	**3 631 457**	**3 208 150**
Likvida medel vid årets slut	**3 911 143**	**3 631 457**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2105)
Bergvärmepump	30 år	(t.o.m. år 2041)
Inventarier	3-10 år	(t.o.m. år 2023) *Färdigavskrivet*
Solceller	30 år	(t.o.m. år 2047)
Passagesystem	10 år	(t.o.m. år 2027)
Tvättmaskin	5 år	(t.o.m. år 2023) *Färdigavskrivet*
Gymutrustning	5 år	(t.o.m. år 2024) *Färdigavskrivet*
Brandlarm	5 år	(t.o.m. år 2024) *Färdigavskrivet*
Elinstallation gym	20 år	(t.o.m. år 2039)
Bokningssystem	10 år	(t.o.m. år 2030)
Laddstolpar	15 år	(t.o.m. år 2037)

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).
Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.
Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.
Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.
Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).
Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.
Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om en höjning av årsavgifterna med 3 % från och med 1 januari 2026.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 274 420	2 229 720
Bredbandsavgifter	36 225	0
Hyror parkering	151 500	148 200
Uppvärmningsavgifter	0	111
Elavgifter	7 772	7 929
Övriga hyresintäkter	35 750	33 000
Övrig momspliktig intäkt	227	1 964
Övriga intäkter	3 625	11 209
Brutto	2 509 519	2 432 133
Summa nettoomsättning	**2 509 519**	**2 432 133**

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-tv för föreningens medlemmar.
Bredbandsavgiften debiteras per lägenhet och är en obligatisk del av årsavgiften vilken redovisas enskilt.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	232 994	284 190
Reparationer, löpande underhåll	246 437	240 710
Elavgifter	402 889	420 642
Vatten och avlopp	108 772	95 931
Renhållning	106 433	108 233
Försäkringar	38 961	38 675
Kabel-TV / Internet	55 983	22 149
Övriga fastighetskostnader	26 330	15 140
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 340	57 050
Summa driftskostnader	**1 279 139**	**1 282 720**

Not 5 Periodiskt underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fasadreparation	115 618	0
Filter och avgasare	173 175	0
Byte nödtelefon hiss	0	41 250
Ventilation	0	43 000
OVK	0	20 000
Byte VS-pump	0	46 220
Renovering carport	0	55 356
Målningsarbeten	0	60 000
Summa periodiskt underhåll	**288 793**	**265 826**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga hyreskostnader	2 691	0
Förbrukningsinventarier	3 687	5 590
Kommunikation	20 785	15 228
Revision	25 875	27 888
Föreningsmöten	918	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	74 970	72 505
Övriga förvaltningskostnader	13 501	20 255
Konsultarvoden, Underhållsplan	37 500	3 906
Övriga externa tjänster	2 792	2 708
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	**183 319**	**148 680**

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse	78 707	76 753
Sociala kostnader	24 730	24 115
Summa arvoden, personalkostnader	**103 437**	**100 868**

Not 8 Finansiella intäkter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	7 376	16 246
Övriga ränteintäkter	26 280	115 532
Utdelning MBF	54 000	50 400
Summa finansiella intäkter	**87 656**	**182 178**

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	64 096 721	64 096 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 096 721	64 096 721
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 342 631	-8 601 797
Årets avskrivningar	-740 834	-740 834
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 083 465	-9 342 631
Utgående planenligt värde	54 013 256	54 754 090
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 994 500	24 994 500
Utgående planenligt värde	24 994 500	24 994 500
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**79 007 756**	**79 748 590**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark	50 000 000	52 000 000
	113 000 000	109 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	113 000 000	109 000 000
	113 000 000	109 000 000

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekontot	86	83
Skattefordringar	325	0
Övriga fordringar	0	8 604
Summa övriga kortfristiga fordringar	**411**	**8 687**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	2,65	2026-03-17	6 830 725
Stadshypotek	3,63	2026-01-30	5 217 533
Stadshypotek	2,54	2026-07-30	8 032 401

Summa skulder till kreditinstitut	20 080 659
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	-20 080 659
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	20 080 659

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	26 000 000	26 000 000
Summa ställda säkerheter	**26 000 000**	**26 000 000**

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-23.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Johan David Olovsson
Ordförande

Emelie Karlsson
Ledamot

Ali Ali
Ledamot

Max Widell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

JOHN DAVID OLOVSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-03-24 13:14:59 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHN DAVID OLOVSSON

John David Olovsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.146.68

MAX WIDELL Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-03-27 12:13:44 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAX ERIC WIDELL

Max Widell

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 82.183.15.137

EMELIE KARLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-03-30 08:32:38 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMELIE KARLSSON

Emelie Karlsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 82.183.15.163

ALI ALI Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-03-25 07:56:06 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALI ALI

Ali Ali

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 82.183.15.139

Signerat med Svenskt BankID

2026-03-31 06:24:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.96

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinterviken org-nr 769609-1573.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinterviken för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vinterviken för år 2025 (räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskrona, den dag som framkommer av elektronisk signering

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén
Auktoriserad revisor

✔ Signerat 2026-03-31 06:24:33 UTC

Oneflow ID 14078344 Sida 2 /

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

HEIDI NESTLÉN Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2026-03-31 06:24:33 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: HEIDI NESTLÉN

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.96