

Årsredovisning 2025

Brf Vinrankan

769632-6102



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vinrankan

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. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-14 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
Ultuna 4:1	2016	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 3 066 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emil Bertilsson	Ordförande
Allison Persson	Styrelseledamot
Axel Heyman	Styrelseledamot
Joan Hussein	Styrelseledamot
Kellie Russell	Styrelseledamot
Isabelle Gulliksson	Suppleant
Jimmy Wesslén Mikaelsson	Suppleant

Valberedning

Erik Palmqvist
Ida Harju Håkansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor BoRev Revision AB

BoRev Revision AB Revisorsuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Avtal med leverantörer

bredband, gruppavtal	Bahnhof
ekonomisk förvaltning, administration mm	Nabo
låsservice, nyckelhantering	AB Byggbeslag Lås & Säkerhet
trädgårdsskötsel av gemensamma ytor inkl gräsklippning och snöröjning	Bygård
vatten samt sophämtning & återvinning	Uppsala Vatten & Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningens räntekostnader ökat till följd av att ett av föreningens tre lån har omförhandlats till en högre räntenivå än tidigare. Därutöver har kostnaderna för vatten stigit, vilket dels beror på höjda avgifter, dels på en ökad förbrukning inom föreningen. Sammantaget har detta bidragit till ett ökat kostnadsläge under 2025.

För att möta de ökade kostnaderna tog styrelsen beslutet att justera årsavgifterna med 6 procent från och med den 1 januari 2026.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året bytt försäkringsbolag från Trygg Hansa till IF.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 550 583	1 447 779	1 258 752	1 198 944
Resultat efter fin. poster	-984 446	-555 538	-686 338	-479 016
Soliditet (%)	85	85	84	84
Yttre fond	2 446 606	1 991 921	1 523 772	1 055 623
Taxeringsvärde	75 264 000	75 264 000	70 664 000	70 664 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	505	472	411	391
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	100,0	99,9	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 977	6 088	6 213	6 326

Skuldsättning / kvm	5 977	6 088	6 213	6 326
totalyta, kr				
Sparande / kvm	122	118	75	138
totalyta, kr				
Elkostnad / kvm	4	3	3	3
totalyta, kr				
Värmekostnad / kvm	-	-	-	-
totalyta, kr				
Vattenkostnad / kvm	55	42	31	28
totalyta, kr				
Energikostnad / kvm	59	45	34	31
totalyta, kr				
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,21	2,91	2,37	1,41
Räntekänslighet (%)	11,83	12,90	15,13	16,18

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

Årets negativa resultat är i huvudsak hänförligt till avskrivningar av föreningens byggnader enligt plan. Avskrivningarna har ökat jämfört med föregående år, vilket har haft en betydande påverkan på resultatet, men utgör inte någon likviditetspåverkande kostnad.

Därutöver har föreningens räntekostnader ökat till följd av att ett av föreningens lån har omförhandlats till en högre räntenivå. Även kostnader relaterade till drift, såsom vatten, har ökat något under året.

Styrelsen bedömer att det negativa resultatet inte påverkar föreningens förmåga att fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. För att möta det högre kostnadsläget har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 6 procent från och med den 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	106 620 000	-	-	106 620 000
Fond, yttre underhåll	1 991 921	-	454 685	2 446 606
Balanserat resultat	-4 347 245	-555 538	-454 685	-5 357 468
Årets resultat	-555 538	555 538	-984 446	-984 446
Eget kapital	103 709 138	0	-984 446	102 724 692

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 357 468
Årets resultat	-984 446
Totalt	-6 341 914

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	468 149
Balanseras i ny räkning	-6 810 063
	-6 341 914

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	1 550 583	1 447 779
Övriga rörelseintäkter	3	-1	1
Summa rörelseintäkter		1 550 582	1 447 780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-445 450	-434 998
Övriga externa kostnader	9	-90 889	-75 948
Personalkostnader	10	-46 654	-43 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 358 712	-902 976
Summa rörelsekostnader		-1 941 705	-1 457 676
RÖRELSERESULTAT		-391 123	-9 896
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 070	2 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-594 393	-548 372
Summa finansiella poster		-593 323	-545 642
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-984 446	-555 538
ÅRETS RESULTAT		-984 446	-555 538

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	120 746 687	122 105 399
Summa materiella anläggningstillgångar		120 746 687	122 105 399
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		120 746 687	122 105 399
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 573	11 297
Övriga fordringar	13	118	115
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	51 912	61 538
Summa kortfristiga fordringar		76 603	72 950
Kassa och bank			
Kassa och bank		554 897	477 914
Summa kassa och bank		554 897	477 914
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		631 500	550 864
SUMMA TILLGÅNGAR		121 378 187	122 656 263

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 620 000	106 620 000
Fond för yttre underhåll		2 446 606	1 991 921
Summa bundet eget kapital		109 066 606	108 611 921
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 357 468	-4 347 245
Årets resultat		-984 446	-555 538
Summa ansamlad förlust		-6 341 914	-4 902 783
SUMMA EGET KAPITAL		102 724 692	103 709 138
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 763 859	12 227 138
Summa långfristiga skulder		11 763 859	12 227 138
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 562 166	6 440 157
Leverantörsskulder		27 264	16 733
Övriga kortfristiga skulder		1 062	2 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	299 144	260 565
Summa kortfristiga skulder		6 889 636	6 719 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 378 187	122 656 263

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-391 123	-9 896
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 358 712	902 976
	967 589	893 080
Erhållen ränta	1 070	2 730
Erlagd ränta	-565 163	-550 032
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	403 496	345 778
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 653	22 935
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	18 410	-7 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten	418 253	360 842
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	6 128 887	0
Amortering av lån	-6 470 157	-382 540
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-341 270	-382 540
ÅRETS KASSAFLÖDE	76 983	-21 698
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	477 914	499 612
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	554 897	477 914

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vinrankan 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,12 %
Fasader	1,02 %
Fönster	1,79 %
Stamledningar VA	2,20 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Styr & övervakning	5,26 %
Ventilation	4,12 %
El	2,20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	1 548 960	1 447 632
Övriga intäkter	1 623	147
Summa	1 550 583	1 447 779

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	-1	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	50 004	55 913
Besiktning och service	28 042	4 404
Trädgårdsarbete	0	498
Snöskottning	6 875	17 875
Summa	84 921	78 690

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Soprum/miljöanläggning	0	2 498
VA	0	4 541
Gård/markytor	0	179
Summa	0	7 218

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Värme	0	13 464
Summa	0	13 464

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	11 212	9 957
Vatten	168 178	127 468
Sophämtning	38 068	56 471
Summa	217 458	193 896

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	76 955	75 530
Bredband	66 116	66 200
Summa	143 071	141 730

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 003	3 911
Övriga förvaltningskostnader	33 023	20 142
Revisionsarvoden	23 863	23 275
Ekonomisk förvaltning	30 000	28 620
Summa	90 889	75 948

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 500	33 294
Sociala avgifter	11 154	10 460
Summa	46 654	43 754

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	594 318	548 372
Övriga räntekostnader	75	0
Summa	594 393	548 372

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	127 900 000	127 900 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	127 900 000	127 900 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 794 601	-4 891 625
Årets avskrivning	-1 358 712	-902 976
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 153 313	-5 794 601
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	120 746 687	122 105 399
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 500 000</i>	<i>19 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 892 000	43 892 000
Taxeringsvärde mark	31 372 000	31 372 000
Summa	75 264 000	75 264 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	118	115
Summa	118	115

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 595	7 370
Försäkringspremier	25 589	32 169
Bredband	5 500	5 516
Förvaltning	18 228	16 483
Summa	51 912	61 538

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2025-07-28	0,75 %		6 200 157
Stadshypotek	2026-07-30	4,44 %	6 322 166	6 442 166
Stadshypotek	2027-06-01	3,50 %	5 904 972	6 024 972
Stadshypotek	2028-07-30	2,75 %	6 098 887	
Summa			18 326 025	18 667 295
Varav kortfristig del			6 562 166	6 440 157

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 526 025 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 711	5 700
Fastighetsskötsel	4 167	8 650
El	1 007	943
Utgiftsräntor	115 422	86 192
Löner	7 623	0
Sociala avgifter	2 396	0
Förutbetalda avgifter/hyror	136 818	129 080
Beräknat revisionsarvode	0	30 000
Summa	299 144	260 565

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 380 000	21 380 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Uppsala

Allison Persson
Styrelseledamot

Axel Heyman
Styrelseledamot

Emil Bertilsson
Ordförande

Joan Hussein
Styrelseledamot

Kellie Russell
Styrelseledamot

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

Av BoRev Revison AB utsedd suppleant
Rabia Koyuncu
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 06:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 11:06

DOCUMENT ID:

BkGh2DQa-g

ENVELOPE ID:

HkZ23PQa-l-BkGh2DQa-g

DOCUMENT NAME:

Brf Vinrankan, 769632-6102 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

17 pages

SHA-512:

8e010fcaa0018a1887b7a3d785df19cf2c7b63054b0d21
72abea772ee22c4935ffe97313fdc46b1eae027034530a
4eac20bb904f07107a4419e2dadabb4e2fd

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. ALLISON LAURA MADELE INE PERSSON allisonpersson@hotmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 11:39 20.04.2026 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 195.252.3.105
2. Lars Emil Fredrik Bertilsson emil.bertilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 18:32 21.04.2026 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.191
3. KELLIE RUSSELL russellkellie3@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 08:07 22.04.2026 08:06	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.221
4. Axel Heyman heyman.axel@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:10 21.04.2026 20:59	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.191
5. Joan Hussein joan-jh@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 19:26 26.04.2026 19:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.182.87.152
6. RABIA KOYUNCU rabia.koyuncu@borev.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 06:07 27.04.2026 06:06	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.149.133

* 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 Vinrankan, org.nr 769632-6102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinrankan för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vinrankan för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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.

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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rabia Koyuncu
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 06:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 11:06

DOCUMENT ID:

B1G-3nw7T-I

ENVELOPE ID:

rJZhnDQ6Zl-B1G-3nw7T-I

DOCUMENT NAME:

Brf Vinrankan revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

4618238ad5c52279ca39b9ad5c734953530e4a1ad648d
1096e6b32da1308167d9de6732e18e8b7e9a33a8702cb
5dcbb789606c49dda1f5f0c8fe38f17f83c428

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RABIA KOYUNCU	Signed	27.04.2026 06:06	eID	Swedish BankID
rabia.koyuncu@borev.se	Authenticated	27.04.2026 06:03	Low	IP: 83.249.149.133

* 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