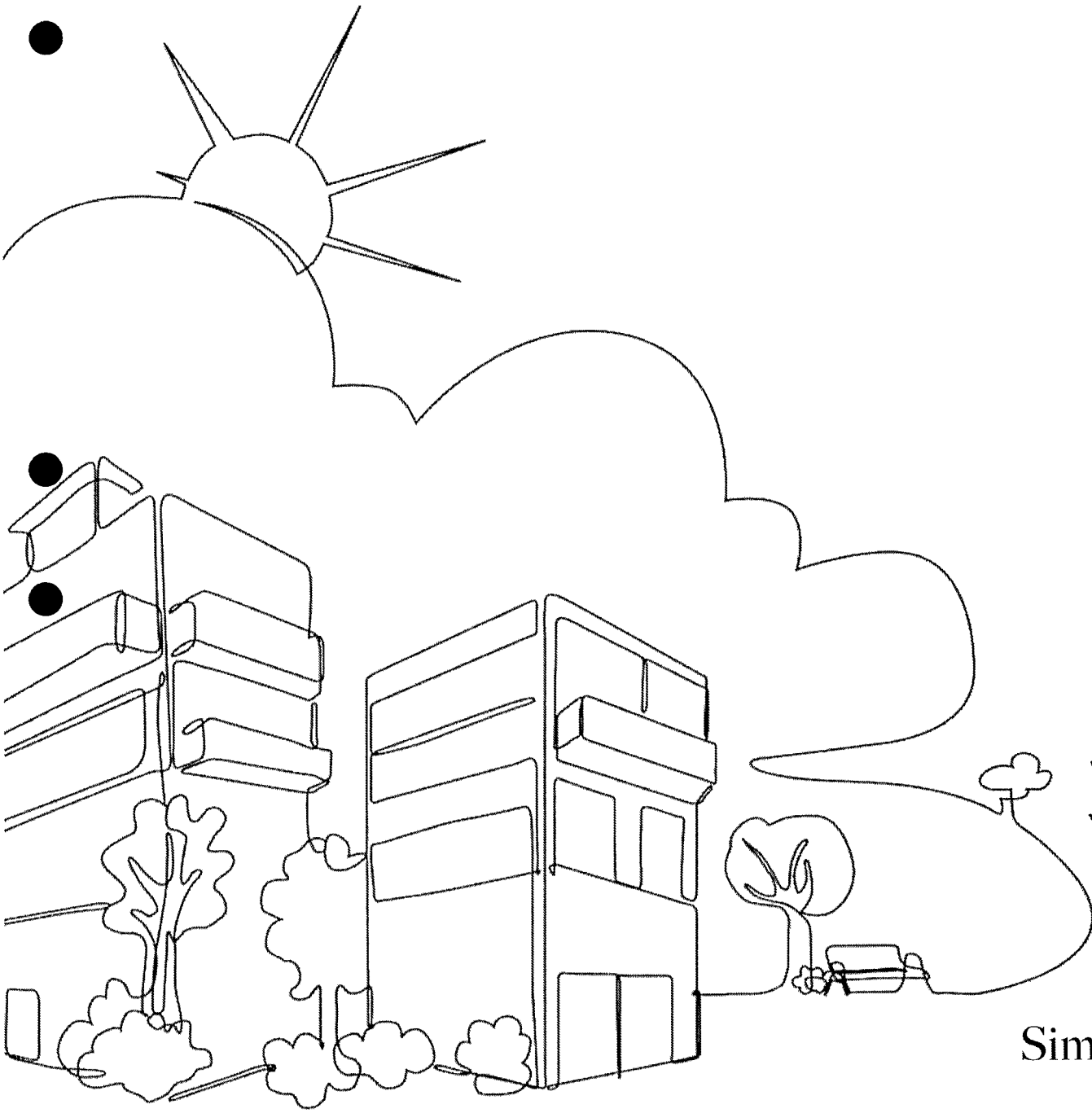
2026061522285

Årsredovisning 2025
Brf Kvarteret Vale

769641-4619



Penneo dokumentnyckel: H8VTG-T0WQ2-JWBCP-L3XET-WFZY4-SKYS7

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kvarteret Vale

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. 4
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. 12**

Denna dokumentnyckel: H8VTG-T0WQ2-JWBCP-L3XET-WFZ[illegible]SKYS7

20260615222286

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.

Penneo dokumentnyckel: H8VTG-T0WQ2-JWBCP-L3XET-WFZY4-SKYS7

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 Umeå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2025-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är per 2025-12-31 att betrakta som ett oäkta bostadsföretag, men per 2026-01-31 är föreningen ett äkta privatbostadsföretag. Att föreningen är oäkta över årsskiftet beror på att den saknar medlemmar.

Moms

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning och debitering (IMD).

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Vale 20, förvärvad 2025 och belägen i Umeå kommun.

Fastigheten är en så kallad 3D fastighet och äger ingen mark och betalar ingen tomträttsavgäld.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring fr o m 2026-01-01

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår är 2025.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 2 795 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christine Hallberg	Ordförande
Gustav Skarberg	Styrelseledamot
Lars Winter	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Kent Åkerlund	Auktoriserad revisor	Deloitte AB

Inneo dokumentnyckel: H8VTG-T0WQ2-JWBCP-L3XET-WFZ[illegible]KYS7

20260615222287

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har upplåtelser skett för 31 av 50 bostadsrätter. Under början av 2026 har ytterligare 18 upplåtelser skett. Vid årsredovisningens avlämnande är det endast kvar att upplåta.

Övriga uppgifter

Fastigheten som bostadsrättsföreningen nu är ägare till, kommer från Kvarteret Vale i Umeå Ekonomisk förening, som genom fusion har uppgått i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Vale. Fusionsdag är 2025-11-24.

Medlemsinformation

Alla som tecknar och har tecknat upplåtelseavtal blir per automatik medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Penneo dokumentnyckel: H8VTG-T0WQ2-JWBCP-L3XET-WFZY4-SKYS7

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024
Nettoomsättning	-	-
Resultat efter fin. poster	-13 461	-2 200
Soliditet (%)	13	-
Yttre fond	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-5	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	-	-
Räntekänslighet (%)	-	-

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 resultat är en förlust om 13 461 kr. Denna förlust har inte påverkat föreningens framtida betalningsförmåga beträffande amortering och ränta samt kommande underhåll.

Kanea dokumentnyckel: H8VTG-T0WQ2-JWBCP-L3XET-WFZYM-GKYS7

20260615222288

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	0	-	19 039 875	19 039 875
Upplåtelseavgifter	0	-	6 346 625	6 346 625
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-1 390	-2 200	-	-3 590
Årets resultat	-2 200	2 200	-13 461	-13 461
Eget kapital	**-3 590**	**0**	**25 373 039**	**25 369 449**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 590
Årets resultat	-13 461
Totalt	**-17 051**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-17 051
	-17 051

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Penneo dokumentnyckel: H8VTG-T0WQ2-JWBCP-L3XET-WFZY4-SKYS7

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Övriga rörelseintäkter		-0	0
Summa rörelseintäkter		**-0**	**0**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 551	0
Övriga externa kostnader	3	-10 882	-2 200
Summa rörelsekostnader		**-13 433**	**-2 200**
RÖRELSERESULTAT		**-13 433**	**-2 200**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-29	0
Summa finansiella poster		**-28**	**0**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-13 461**	**-2 200**
ÅRETS RESULTAT		**-13 461**	**-2 200**

Oneo dokumentnyckel: H8VTG-T0WQ2-JWBCP-L3XET-WFZY-KYS7

20260615222289

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt	5	159 090 360	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**159 090 360**	**0**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**159 090 360**	**0**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 959	0
Övriga fordringar	6	180	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	8 200	0
Summa kortfristiga fordringar		**38 339**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		37 767 981	3 486 410
Summa kassa och bank		**37 767 981**	**3 486 410**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**37 806 320**	**3 486 410**
SUMMA TILLGÅNGAR		**196 896 680**	**3 486 410**

Penneo dokumentnyckel: H8VTG-T0WQ2-JWBCP-L3XET-WFZY4-SKYS7

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 386 500	0
Summa bundet eget kapital		**25 386 500**	**0**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 590	-1 390
Årets resultat		-13 461	-2 200
Summa ansamlad förlust		**-17 051**	**-3 590**
SUMMA EGET KAPITAL		**25 369 449**	**-3 590**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 704 216	0
Skatteskulder		4 378	0
Övriga kortfristiga skulder		12 310 650	3 480 000
Skulder till koncernföretag	9	151 398 976	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	109 011	0
Summa kortfristiga skulder		**171 527 231**	**3 490 000**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**196 896 680**	**3 486 410**

Denna dokumentnyckel: H8VTG-T0WQ2-JWBCP-L3XET-WFZ[illegible]-KYS7

20260615222290

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-13 433**	**-2 200**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	-13 433	**-2 200**
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-29	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-13 461**	**-2 200**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-38 339	200 000
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	168 037 231	600 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**167 985 431**	**797 800**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-159 090 360	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-23 875 000	0
Avyttring av finansiella tillgångar	23 875 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-159 090 360**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	25 386 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**25 386 500**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**34 281 571**	**797 800**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 486 410**	**2 688 610**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**37 767 981**	**3 486 410**

Penneo dokumentnyckel: H8VTG-T0WO2-JWBCP-L3XET-WFZY4-SKYS7

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kvarteret Vale 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.

Redovisning av intäkter

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

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.

Fastigheten är inte färdigställd förrän 2026, så inga avskrivningar har skett under 2025.

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.

NOT 2, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsskatt	2 551	0
Summa	**2 551**	**0**

NOT 3, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	10 882	2 200
Summa	**10 882**	**2 200**

Denna dokumentnyckel: H8VTG-T0WQ2-JWBCP-L3XET-WFZ[illegible]-KYS7

20260615222291

NOT 4, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	29	0
Summa	**29**	**0**

NOT 5, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	159 090 360	0
Summa pågående arbeten	**159 090 360**	**0**

NOT 6, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	180	0
Summa	**180**	**0**

NOT 7, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 200	0
Summa	**8 200**	**0**

NOT 8, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236	0
Förutbetalda avgifter/hyror	108 775	0
Summa	**109 011**	**0**

NOT 9, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 10, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Tillträde för medlemmarna sker 2026-01-08.

Penneo dokumentnyckel: H8VTG-T0WQ2-JWBCP-L3XET-WFZY4-SKYS7

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Umeå

Christine Hallberg
Ordförande

Gustav Skarberg
Styrelseledamot

Lars Winter
Styrelseledamot

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

Deloitte AB
Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Denna dokumentnyckel: H8VTG-T0WQ2-JWBCP-L3XET-WFZYO-KYS7

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20260615222292

Christine Hallberg
Undertecknare
Serienummer: 09bafd183cf707[...]5d25e6c3d13a6
IP: 194.14.xxx.xxx
2026-05-18 07:04:48 UTC

Lars Magnus Petter Winter
Undertecknare
Serienummer: 53607661a9ffc4[...]995ce47045aec
IP: 185.152.xxx.xxx
2026-05-18 07:48:30 UTC

GUSTAV SKARBERG
Undertecknare
Serienummer: 48ed4b05cec4a1[...]f7add5c228827
IP: 80.216.xxx.xxx
2026-05-18 12:38:06 UTC

KENT ÅKERLUND
Undertecknare
På uppdrag av: Deloitte AB
Serienummer: 561d26bb2552fa[...]654533183379b7
IP: 163.116.xxx.xxx
2026-05-18 17:21:37 UTC

Penneo dokumentnyckel: H8VTG-T0WQ2-JWBCP-L3XET-WFZY4-SKYS7

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är *certifierat* av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Vale organisationsnummer 769641-4619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Vale 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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.

Signeo dokumentnyckel: TNDNA-0J0KY-DZYE5-BHQHZ-1XDV3JU

202606152293

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Vale för 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, eller
- 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.

Stockholm, dag enligt elekronisk underskrift

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: TNONA-0J0KY-DZYE5-BHQHZ-1XDVL-PV3JU

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KENT ÅKERLUND
Undertecknare
På uppdrag av: Deloitte AB
Serienummer: 561d26bb2552fa[...]6545331837 9b7
IP: 163.116.xxx.xxx
2026-05-18 17:24:32 UTC



Penneo dokumentnyckel: TNQNA-0J0KY-DZYE5-BHQHZ-1XDV3-V3JU

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

20260615222294

Bolagsverket

851 81 SUNDSVALL

Stockholm den 12 juni 2026

Registrering av årsredovisning - Brf Kvarteret Vale

Får för föreningens räkning härmed inkomma med fastställelseintyg samt tillhörande årsredovisning.

Tacksam för bekräftelse på att ni mottagit ärendet. Vid frågor kontakta undertecknad.

Med vänlig hälsning

Brf Kvarteret Vale

Christine Hallberg

e-post: christine@bolevo.se

telefon: 0738-51 95 09

20260615222295

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Kvarteret Vale (769641-4619) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 9 juni 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i bilagd årsredovisning och revisionsberättelse stämmer överens med originalen.

Stockholm den 12 juni 2026

Ort och datum

Underskrift

Christine Hallberg

Namnförtydligande

Bolagsverket 2014-05-30