

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Åre Fjällby 3
769616-4628

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Åre Fjällby 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Åre Fjällby 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2007-04-20.

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

Föreningen har sitt säte i Åre.

Föreningen är medlem i Fjällbyvägens Samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningarna Åre Lien GA:17 och Åre Lien GA:18 med skötsel av körytor, biluppställningsplatser, belysning och grönytor. Beträffande fjärrvärme delas detta gemensamt med BRF Åre Fjällby 1 och 2.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Åre Lien 2:41 som uppfördes 1979. Under 2011 renoverades lägenheterna 311-322 och under 2013 lägenheterna 304-310 och 311B. Föreningen förvärvade fastigheten under 2014. Fastigheten består av 23 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 1 lokal/förråd upplåten med hyresrätt. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Fjällbyvägen 20

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar samt ohyra.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
10	1	29
3	2	42-51
8	3	45-47
2	4	84-104

Total bostadsyta uppgår till 983 m².

Föreningens lokalyta uppgår till 24 m² och avser ett förråd.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2048. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder. Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Åre Byservice.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelse

23 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Säljare och köpare svarar solidariskt för att överlåtelseavgiften betalas. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-06-02:

Olle Granath	Ordförande	
Anders Olsson	Ledamot	
Anna Palmberg	Ledamot	
Anders Markoff	Ledamot	
Mats Areblad	Ledamot	
Tore Berglund	Ledamot	<i>Avgått under året</i>
Pierre Hultman	Suppleant	

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Jonas T Bernerson

Auktoriserad revisor

Valberedning

Cathrin Nordersnö

Maria Areblad

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 721	1 076	934	844
Resultat efter finansiella poster	671	-494	-97	-20
Soliditet (%)	82,83	65,85	98,59	98,15
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 721	1 069	950	858
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	53,54	97,27	99,73	99,69
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 524	9 533	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 659	9 766	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,63	3,86	0,00	0,00
Räntekänslighet (%)	3,29	9,14	0,00	0,00
Sparande per kvm (kr/kvm)	1 147	112	217	184
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	312	375	331	350
Driftskostnad per kvm (kr/kvm)	622	679	584	535

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

*Genomsnittlig skuldränta för 2024 blir missvisande på helår då lån tecknats i omgångar på årets 3 sista månader. För att få en rättvisande jämförelse för kommande år används genomsnitt av räntorna för de tre lån som finns vid årets slut för 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av tak, fasad, dörrar och fönster samt tilläggsisolering av fasad samt IMD-utrustning har slutförts. Östra delen av fastigheten inkl. byggrätt har styckats av och sålts. Föreningen har byggt balkonger i enlighet med det bygglov som tidigare beviljats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lantmäteribeslutet ang. avstyckningen av fastigheten har överklagats av föreningens grannar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 325 000	508 827	-605 504	-493 632	29 734 691
Disposition av föregående års resultat:		82 765	-576 397	493 632	0
Årets resultat				498 930	498 930
Belopp vid årets utgång	30 325 000	591 592	-1 181 901	498 930	30 233 621

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande 0,5% av fastighetens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 181 902
årets vinst	498 930
	-682 972
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	103 315
i ny räkning överföres	-786 287
	-682 972

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 721 388	1 075 732
Övriga intäkter	3	1 437 524	4 537
		3 158 912	1 080 269
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 107 767	-729 299
Administrationskostnader	5	-127 087	-164 677
Löner och ersättningar	6	-45 997	-45 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-880 837	-599 819
		-2 161 688	-1 539 792
Rörelseresultat		997 224	-459 523
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	159
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 363	-34 268
		-326 363	-34 109
Resultat efter finansiella poster		670 861	-493 632
Skatt på årets resultat		-171 931	0
Årets resultat		498 930	-493 632

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	35 679 971	28 116 737
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	13 829 154
		35 679 971	41 945 891
Summa anläggningstillgångar		35 679 971	41 945 891
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och andra avgiftsfordringar		35 031	22 037
Övriga fordringar		74 953	36 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		143 937	130 671
		253 921	189 648
<i>Kassa och bank</i>		566 606	3 020 153
Summa omsättningstillgångar		820 527	3 209 801
SUMMA TILLGÅNGAR		36 500 498	45 155 692

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 325 000	30 325 000
Fond för yttre underhåll		591 592	508 827
		30 916 592	30 833 827
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 181 902	-605 504
Årets resultat		498 930	-493 632
		-682 972	-1 099 136
Summa eget kapital		30 233 620	29 734 691
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 562 750	8 500 000
Leverantörsskulder		170 199	2 876 763
Aktuella skatteskulder		253 513	77 097
Övriga skulder		0	1 100 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	280 416	2 867 141
Summa kortfristiga skulder		6 266 878	15 421 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 500 498	45 155 692

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	670 861	-493 632
Justeringar för avskrivningar	880 837	599 819
Justering för vinst vid avyttring av mark	-834 622	0
Betald inkomstskatt	0	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

717 076 106 187

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-64 273	26 692
Förändring av leverantörsskulder	-2 706 564	2 694 022
Förändring av kortfristiga skulder	-2 582 242	2 693 296

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-4 636 002 5 520 197

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	719 705	-13 016 706
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	5 500 000	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

6 219 705 -13 016 706

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	9 600 000
Amortering av lån	-4 037 250	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-4 037 250 9 600 000

Årets kassaflöde

-2 453 547 2 103 491

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 3 020 153 916 663

Likvida medel vid årets slut

566 606 3 020 153

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	100
Fasad, fönster, VA, Värme inkl stammar, balkonger	50
Tak, el inkl stammar	40
Ventilation	25
IMD-utrustning	10

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla 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. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Årsavgifter bostäder	1 622 388	981 732
Hysesintäkter lokaler	30 000	25 000
Internet	69 000	69 000
	1 721 388	1 075 732

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för el, värme och vatten.

Not 3 Övriga intäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Överlåtelseavgifter	1 470	2 866
Pantsättningsavgift	1 176	1 671
Vidarefakturerade kostnader	46 782	0
Vinst försäljning mark	834 622	0
Extradebiteringar balkonger och förrådsdörrar medlemmar	553 474	0
	1 437 524	4 537

Not 4 Fastighetskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Driftskostnader		
El	91 382	109 367
Värme	154 465	153 750
Vatten	68 705	114 014
Renhållning	17 051	68 691
Försäkring	25 387	24 891
Kabel-TV	10 100	10 100
Internet	68 938	69 000
Fastighetsskötsel	53 453	50 493
Övriga fastighetskostnader	48 820	2 544
Sammfällighetskostnader	88 799	81 087
	627 100	683 937
 Reparationer och underhåll	 438 105	 6 342
 Fastighetsskatt och fastighetsavgift	 42 562	 39 020
	1 107 767	729 299

Not 5 Administrationskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	50 256	36 242
Revision	23 406	21 138
Övriga förvaltningskostnader	23 050	16 922
Pantbrevskostnad	30 375	90 375
	127 087	164 677

Not 6 Löner och ersättningar

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Styrelsearvoden	35 000	35 000
Arbetsgivaravgifter	10 997	10 997
	45 997	45 997

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 825 000	29 825 000
Försäljningar/utrangeringar	-2 004 792	0
Omklassificeringar	10 224 989	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 045 197	29 825 000
Ingående avskrivningar	-1 708 263	-1 108 444
Försäljningar/utrangeringar	223 874	0
Årets avskrivningar	-880 837	-599 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 365 226	-1 708 263
Utgående redovisat värde	35 679 971	28 116 737
Taxeringsvärden byggnader	15 610 000	11 498 000
Taxeringsvärden mark	5 053 000	5 055 000
	20 663 000	16 553 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 829 154	812 448
Inköp	-689 705	13 016 706
Försäljningar/utrangeringar	-2 884 460	0
Omklassificeringar	-10 254 989	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	13 829 154
Utgående redovisat värde	0	13 829 154

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 922616	4,10	2025-01-30	0	2 500 000
Stadshypotek 980919	3,25	2026-01-30	984 500	0
Stadshypotek 925462	3,10	2026-02-13	2 462 500	2 500 000
Stadshypotek 934746	3,25	2026-03-17	2 115 750	3 500 000
			5 562 750	8 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			5 562 750	8 500 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 170 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	17 782	34 262
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	164 136	2 703 810
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	98 497	129 070
	280 415	2 867 142

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Åre Lien 2:41	10 000 000	8 500 000
	10 000 000	8 500 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-17

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Olle Granat
Ordförande

Anders Markoff

Anders Olsson

Anna Palmberg

Mats Areblad

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 15:47

SENT BY OWNER:

Charlotte Stomilovic • 21.05.2026 09:17

DOCUMENT ID:

BylmcWV2yfe

ENVELOPE ID:

rkX9-E3kGx-BylmcWV2yfe

DOCUMENT NAME:

Uppdaterad ÅR 2025 Åre Fjällby 3.pdf

15 pages

SHA-512:

5eb22b33ca1b5b54954f7e6d42578222a89255f6c69b41
a6321e9d450d846a2e56e37c8b57954d3ca723d7061f3
6f0c4350c4b2ba361505c166daeeb607abe6a

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. ANDERS MARKOFF anders@markoff.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 09:20 21.05.2026 09:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/16) IP: 192.176.1.150
2. ANNA PALMBERG palmberganna1@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 09:24 21.05.2026 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/02/12) IP: 90.130.51.46
3. Anders Erik Olsson ek99aol@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 09:26 21.05.2026 09:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/30) IP: 178.174.252.186
4. Olle Granat olle.granath@pro-unica.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 13:04 21.05.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/09/10) IP: 95.194.135.165
5. MATS AREBLAD mats@areblad.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 15:31 21.05.2026 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/11) IP: 83.249.73.110
6. JONAS TÖRNSKOG BERN ERSSON jonas@dextra.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 15:47 21.05.2026 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 146.66.236.173

* 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
Åre Fjällby 3 Org.nr. 769616-4628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åre Fjällby 3 för år 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfälskning, 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 Åre Fjällby 3 för år 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, 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.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 16:07

SENT BY OWNER:

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder • 21.05.2026 16:07

DOCUMENT ID:

rygt9Wqn1zl

ENVELOPE ID:

rkt9-q3yGl-rygt9Wqn1zl

DOCUMENT NAME:

BRF Åre Fjällby nr 3 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

ee4a68558c7576ca143984e7299684bc409b099f2d002
683a03b3771f797d6555574c2be3f6fba2fd859a078b32
0658f2d7107a420e57f8130892d155861ccd7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JONAS TÖRNSKOG BERNE RSSON	Signed	21.05.2026 16:07	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11)
jonas@dextra.se	Authenticated	21.05.2026 16:07	Low	IP: 146.66.236.173

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed