

Årsredovisning 2025

Brf Fjällöga 1

769637-2304



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjällöga 1

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. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

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 Härjedalen kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-16 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
16:121 - 16:129	2020	Härjedalen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 2 224 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Erik Thudén	Ordförande
Axel Eriksson	Kassör
Bente Sandström	Styrelseledamot
Olle Valdemar Viotti	Styrelseledamot
Peter Ording	Styrelseledamot
Jakob Kostolny	Suppleant

Valberedning

Aron Westergård

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelsen

Revisorer

Alexandra Camilla L Lindqvist Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Service Bruksvallarnas VVS

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vigelns samfällighetsförening GA143, med en andel på 16%.

Samfälligheten förvaltar snöröjning, sophantering och vägunderhåll (och en vallabod).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tack vare god ekonomi har vi kunnat hålla priserna fasta under året. Vi har även haft utrymme att hantera garantipunkter som hamnat på föreningen i och med byggherrens konkurs.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 841	1 837	1 516	1 621	1 752
Resultat efter fin. poster	-842	-902	-1 090	-694	-289
Soliditet (%)	80	80	80,2	80,3	80,5
Yttre fond	384	429	283	-	-
Taxeringsvärde	53 669 000	53 669 000	53 669 000	-	-
Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter (%)	100	99	100	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	609	609	487	464	481
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 750	8 795	8 840	8 885	8 930
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 750	8 795	8 840	8 885	8 930
Sparande / kvm totalyta, kr	163	125	-47	131	313
Energikostnad / kvm totalyta, kr	198	204	208	210	248
Räntekänslighet (%)	12,64	14,44	18,1	19,1	18,5

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

Förlusten beror primärt på avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	85 475 000	-	-	85 475 000
Fond, yttre underhåll	429 374	-	-45 813	383 561
Balanserat resultat	-2 639 388	-901 921	53 725	-3 495 496
Årets resultat	-901 921	901 921	-842 014	-842 014
Eget kapital	82 363 065	0	-842 014	81 521 051

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 495 496
Årets resultat	-842 014
Totalt	-4 337 510

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	151 865
Att från yttre fond i anspråk ta	-50 830
Balanseras i ny räkning	-4 236 475
	-4 337 510

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	1 841 429	1 836 855
Övriga rörelseintäkter	3	0	17 283
Summa rörelseintäkter		1 841 429	1 854 138
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 045 664	-1 006 899
Övriga externa kostnader	9	-154 598	-128 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-984 348	-984 348
Summa rörelsekostnader		-2 184 610	-2 120 047
RÖRELSERESULTAT		-343 181	-265 909
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 410	38 186
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-522 243	-674 198
Summa finansiella poster		-498 833	-636 012
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-842 014	-901 921
ÅRETS RESULTAT		-842 014	-901 921

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	100 063 623	101 047 971
Summa materiella anläggningstillgångar		100 063 623	101 047 971
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 063 623	101 047 971
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 839	32 677
Övriga fordringar	12	432 524	320 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30 321	35 554
Summa kortfristiga fordringar		473 684	388 863
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 063 564	1 040 280
Summa kassa och bank		1 063 564	1 040 280
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 537 248	1 429 143
SUMMA TILLGÅNGAR		101 600 871	102 477 114

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 475 000	85 475 000
Fond för yttre underhåll		383 561	429 374
Summa bundet eget kapital		85 858 561	85 904 374
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 495 496	-2 639 388
Årets resultat		-842 014	-901 921
Summa fritt eget kapital		-4 337 510	-3 541 309
SUMMA EGET KAPITAL		81 521 051	82 363 065
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 453 281	0
Summa långfristiga skulder		6 453 281	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	13 006 738	19 560 015
Leverantörsskulder		388 352	359 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	231 449	194 853
Summa kortfristiga skulder		13 626 539	20 114 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 600 871	102 477 114

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-343 181	-265 909
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	984 348	984 348
	641 167	718 439
Erhållen ränta	23 410	31 580
Erlagd ränta	-522 243	-678 521
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	142 334	71 498
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	57 309	392 437
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	65 767	-379 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten	265 410	84 251
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-99 996	-99 996
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-99 996	-99 996
ÅRETS KASSAFLÖDE	165 414	-15 745
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 330 432	1 345 799
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 495 846	1 330 054

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjällöga 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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.

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:

Byggnad 100 år

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 355 040	1 355 040
Vatten	484 284	481 619
Övriga intäkter	2 105	196
Summa	1 841 429	1 836 855

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	0	0
Övriga intäkter	-0	6 033
Försäkringsersättning	0	11 250
Summa	0	17 283

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Snöskottning	47 725	59 351
Övrigt	127	0
Summa	47 852	59 351

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	510	0
Övriga gemensamma utrymmen	2 041	0
VA	62 500	26 462
Värme	6 004	24 378
Ventilation	0	21 750
Tak	8 438	3 325
Gård/markytor	0	5 071
Försäkringsärende/vattenskada	40 690	0
Summa	120 183	80 986

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	13 750	0
Balkonger	202 164	0
Gård/markytor	0	194 700
Summa	215 914	194 700

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	246 939	276 008
Vatten	192 480	178 260
Summa	439 419	454 268

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Övrigt	0	7 016
Fastighetsförsäkringar	77 976	75 579
Bredband	9 320	0
Samfällighet	135 000	135 000
Summa	222 296	217 595

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Programvaror	0	271
Förbrukningsmaterial	0	10 597
Övriga förvaltningskostnader	10 558	15 893
Juridiska kostnader	92 502	31 247
Revisionsarvoden	15 286	34 352
Ekonomisk förvaltning	36 252	36 440
Summa	154 598	128 800

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	522 216	674 152
Övriga räntekostnader	27	46
Summa	522 243	674 198

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 435 400	105 435 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 435 400	105 435 400
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 387 429	-3 403 081
Årets avskrivning	-984 348	-984 348
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 371 777	-4 387 429
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	100 063 623	101 047 971
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 994 480</i>	<i>6 994 480</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 498 000	45 498 000
Taxeringsvärde mark	8 171 000	8 171 000
Summa	53 669 000	53 669 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	242	240
Övriga fordringar	0	30 240
Nabo Klientmedelskonto	408 158	289 774
Borgo	24 124	379
Summa	432 524	320 632

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	19 747	18 729
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 155
Förvaltning	10 574	9 063
Inkomsträntor	0	6 607
Summa	30 321	35 554

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,46 %	6 486 673	6 520 005
SEB	2026-12-28	2,46 %	6 486 673	6 520 005
SEB	2028-03-28	3,36 %	6 486 673	6 520 005
Summa			19 460 019	19 560 015
Varav kortfristig del			13 006 738	19 560 015

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 960 039 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 491	35 682
El	26 304	21 705
Utgiftsräntor	9 384	9 196
Förutbetalda avgifter/hyror	128 270	128 270
Summa	231 449	194 853

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året har vi fortsatt att reparera utsatta terrasser och trappor. Vi har reparerat vägen med avseende på lutning och avrinning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Härjedalen kommun

Axel Eriksson
Kassör

Bente Sandström
Styrelseledamot

Olle Valdemar Viotti
Styrelseledamot

Peter Ording
Styrelseledamot

Nils Erik Thudén
Ordförande

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

Alexandra Camilla L Lindqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 09:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 13:36

DOCUMENT ID:

Hke2ThQ3Wx

ENVELOPE ID:

rJy2T372ZI-Hke2ThQ3Wx

DOCUMENT NAME:

Brf Fjällöga 1, 769637-2304 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

16 pages

SHA-512:

0a2f3ea9d0ec981d5609b6326bf8afe28893752c58374b8f8d040c823ee5e6e68713b87d7f037afc45f06c2ff6c6794553cc747e4270ad594eca8d8a8d6b4e09

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. NILS ERIK THUDÉN nils.thuden@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 13:37 08.04.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.136.9
2. BENTE SANDSTRÖM Bente.sandstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 14:37 08.04.2026 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.235.102
3. Olle Valdemar Viotti Olle.viotti@gmail.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 11:54 08.04.2026 19:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.169.188
4. AXEL ERIKSSON Axel.eriksson@wbd.com	 Signed Authenticated	11.04.2026 14:06 11.04.2026 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.161.133
5. STEN PETER ORDING peter.ording@icloud.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 18:18 26.04.2026 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.233.186
6. Alexandra Camilla L Lindqvist alexandra@hammarbergs.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:33 27.04.2026 09:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.79.86

* 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 BRF Fjällöga 1

Org.nr 769637-2304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fjällöga 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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, 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 BRF Fjällöga 1 för räkenskapsåret 2025 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 tryggsamt 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 09:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 13:36

DOCUMENT ID:

ryx13T273Wx

ENVELOPE ID:

HJyh62X3Wg-ryx13T273Wx

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

f9095f649b7675b13e8e1bdefa3027b7ba5080e229f3158
3b842d90063144534f36632a0233f1df6ed4a83e9725a5
13f195c14008fecac4d1eb89acfc74cff92

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alexandra Camilla L Lindqvist	Signed	27.04.2026 09:33	eID	Swedish BankID
alexandra@hammarbergs.se	Authenticated	27.04.2026 09:33	Low	IP: 94.254.79.86

* 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