

2025

Årsredovisning

Brf Fjällämmeln

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturer samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Brf Fjällämmeln

Org nr 769637-9440

Årsredovisning 2025

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjällämmeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningen förvärvade Umeå Fjällämmeln 4 och Umeå Fjällämmeln 5 med tillträde 2020-12-01. Fastigheterna är byggda 1954 och 1960 och tillbyggnader slutfördes 2020. Soprum och lägenhetsförråd finns i separat byggnad uppförd 2019. Fastigheterna är belägna på Domarevägen 27-29 i Umeå. På fastigheterna finns tre bostadshus innehållande 23 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 2 lokaler som upplåts med hyresrätt. På fastigheten finns även 15 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
8 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 258 m² (varav bostadsrättsyta 1 258 m²)

Total lokalyta: 70 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har två gemensamma tvättstugor med separata torkrum, såväl som gemensam snickeriverkstad, däckhotell och bastu.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel och städning har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till år 2094.

Utförda underhållsåtgärder	År
Ny tvättmaskin och torktumlare Domarvägen 27	2025
Plattsättning utanför entréer	2024
Nybyggnation av gemensam bastu i Fjällämmeln 4	2023
Ny tvättmaskin till tvättstugan i Fjällämmeln 4	2022
Nya källarfönster	2020
Borttagning kvarvarande varmvattenberedare	2020
Domarevägen 27A byggdes	2019
Installation kodlås ytterdörrar	2019
Nya lägenhetsdörrar	2018
Renovering källarlokaler Fjällämmeln 5	2018
Nya tvättmaskiner till tvättstugan i 27an	2018
Byte av värmeväxlare	2017
Nytt soprum/förråd	2017
2 nya vindslägenheter	2017
Nya balkongplåtar	2017
Ommålning källare och tvättstugor	2017
Installation av fiber	2017
Relinade stammar från lägenheter ned källare	2016
Dränering av källare	2013
Nya 3-glasfönster	2007
Ny tegelfasad	2001
Renoverade undercentraler	1985
Nytt plåttak	1985

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har låtit binda räntan på lånen i januari och mars. Elrevisionsbesiktning har utförts i juni. Ny tvättmaskin och torktumlare har installerats på Domarvägen 27 i november. Nytt bredbandsnät har tecknats med start 2026-01-01.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var 23 st av totalt 23 lägenheter upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång var 33 och vid årets utgång 38.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-06-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anna Elisabeth Dalvander Anna Selina Aho Frida Anna Marie Hallberg Julia Franklin Erik Rasmus Sivertsson	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Isak Olof Lindinger Sven Petter Domeij Robert Sundgren	
Revisorer	Daniel Lindberg	
Valberedning	Vakant	

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2019-10-07.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	tkr	1 415	1 399	1 216	947
Resultat efter finansiella poster	tkr	-59	-145	-24	-463
Soliditet	%	75	74	74	69
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	978	936	843	707
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	kr	87	84	87	
Energikostnad per kvm totalyta	kr	207	194	195	
Skuldsättning per kvm totalyta	kr	7 156	7 369	7 539	9 549
Skuldsättning per kvm uppl. med bostadsrätt	kr	7 554	7 779	7 958	
Räntekänslighet	%	8	8	9	
Sparande per kvm totalyta	kr	232	151	253	
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1					

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen visar under året ett resultatmässigt underskott med 59 368 kronor vilket främst beror på ökade räntekostnader sedan år 2023. Styrelsen kommer successivt att besluta om avgiftshöjningar för att få en budget i balans. Årsavgifterna höjdes med 3% 260101.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	29 514 375	753 220	-1 571 139	-144 613	28 551 843
Årets förändring	-	-	-	-	-
Avsättning till fond för yttre underhåll		37 740	-37 740	-	-
Återf. av f g års bokföring	-	-	-	-	-
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-		
Omföring av föregående års resultat			-144 613	144 613	
Årets resultat				-59 368	-59 368
Belopp vid årets utgång	29 514 375	790 960	-1 753 492	-59 368	28 492 475

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 753 492
Årets resultat	-59 368
kronor	-1 812 860

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	260 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-2 072 860
kronor	-1 812 860

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 414 761	1 398 706
Summa rörelseintäkter		1 414 761	1 398 706
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-783 016	-727 919
Övriga externa kostnader		-97 250	-79 773
Personalkostnader	4	-37 655	-34 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-272 952	-272 952
Summa rörelsekostnader		-1 190 873	-1 115 143
Rörelseresultat		223 888	283 563
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		169	476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 425	-428 652
Summa finansiella poster		-283 256	-428 176
Resultat efter finansiella poster		-59 368	-144 613
Årets resultat		-59 368	-144 613

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	37 562 036	37 834 988
Summa materiella anläggningstillgångar		37 562 036	37 834 988
Summa anläggningstillgångar		37 562 036	37 834 988
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		59 759	59 759
Övriga kortfristiga fordringar		3 961	5 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 172	58 372
Summa kortfristiga fordringar		123 892	123 145
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	475 471	697 772
Summa kassa och bank		475 471	697 772
Summa omsättningstillgångar		599 363	820 917
Summa tillgångar		38 161 399	38 655 905
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 888 750	27 888 750
Upplåtelseavgifter		1 625 625	1 625 625
Fond för yttre underhåll		790 960	753 220
Summa bundet eget kapital		30 305 335	30 267 595
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 753 491	-1 571 139
Årets resultat		-59 368	-144 613
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-1 812 859	-1 715 752
Summa eget kapital		28 492 476	28 551 843
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	8 637 916	0
Summa långfristiga skulder		8 637 916	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	865 167	9 785 583
Leverantörsskulder		31 344	122 106
Skatteskulder		4 749	4 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		129 747	191 754
Summa kortfristiga skulder		1 031 007	10 104 062
Summa eget kapital och skulder		38 161 399	38 655 905

Kassaflödesanalys	2025	2024
Den löpande verksamhet		
Årets resultat	-59 368	-144 613
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	272 952	272 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	213 584	128 339
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-747	33 537
Förändring av leverantörsskulder	-90 762	54 526
Förändring av kortfristiga skulder	-61 877	54 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	60 198	271 184
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-282 500	-226 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-282 500	-226 000
Årets kassaflöde	-222 302	45 184
Likvida medel vid årets början	697 772	652 588
Likvida medel vid årets slut	475 470	697 772

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
---------------------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t e x avkastning på en del plaeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med

bostadsrätt.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Årsavgifter	1 230 666	1 176 864
Hyror parkeringar	74 802	66 660
Gemensamt bredband och telefoni	89 148	89 148
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter samt avgifter andrahandsuthyrning	20 145	1 838
Övriga intäkter	0	64 196
Summa	1 414 761	1 398 706

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för TV.

Not 3 Driftskostnader

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Löpande underhåll	26 525	118 718
Periodiskt underhåll	94 130	64 196
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	179 096	76 000
Uppvärmningskostnad	163 559	158 048
Vatten- och avloppsavgifter	85 760	70 239
Elavgifter	25 088	29 881
Renhållning	27 505	21 750
Snöröjning	5 913	12 900
Förbrukningsinventarier/materiel	793	5 374
Fastighetsförsäkringar	52 707	51 009
TV, bredband och telefoni	86 664	86 713
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	35 276	33 090
Summa	783 016	727 918

Not 4 Personalkostnader

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Arvoden till styrelsen	28 999	26 251
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 656	8 248
Summa	37 655	34 499

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	27 295 300	27 295 300
Utgående anskaffningsvärde	27 295 300	27 295 300
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 364 762	-1 091 810
Årets avskrivning	-272 952	-272 952
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 637 714	-1 364 762
Mark	11 904 450	11 904 450
Summa bokfört värde	37 562 036	37 834 988
	<u>23 697 000</u>	<u>21 706 000</u>

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	17 287 000	17 287 000
	17 287 000	17 287 000

Not 7 Kassa och bank

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Nordea	475 471	697 772
Summa	475 471	697 772

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	2,79%	226 000	865 167	2026-01-28
SEB	3,08%		5 070 750	2027-03-28
SEB	2,90%		<u>3 567 166</u>	2027-01-28
Summa fastighetslån		226 000	9 503 083	
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder:			-865 167	
Summa långfristig del			8 637 916	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			8 373 083	

Årsredovisningen beslutades 2026-04-15

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Anna Elisabeth Dalvander
Ordförande

Anna Selina Aho

Frida Anna Marie Hallberg

Julia Elina Franklin

Erik Rasmus Sivertsson

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

Daniel Lindberg

Anna Selina Aho
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Fjällåmmeln
bb5bc611-d417-4430-9e6a-f5d9abcbd357 - 2026-06-01 18:04:17 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1fe79df8-24de-4914-a08e-16129c269d89 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Julia Elina Franklin
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Fjällåmmeln
4b2b9ef3-1546-4c57-b928-d9885904abcb - 2026-06-02 13:36:07 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c94057c7-6d1a-4951-876d-bae53da74ab9 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

FRIDA ANNA MARIE HALLBERG
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Fjällåmmeln
6790315c-d47e-4be8-8e28-3fe57fd65282 - 2026-06-02 15:42:05 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 19c15c1f-2fba-4b0d-92a5-2b2a1dfbc6c7 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Anna Elisabeth Dalvander
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Fjällåmmeln
3011f442-b0a5-4c8d-baaf-f9f1138dfcac - 2026-06-03 13:05:53 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 68d2c15d-0826-4b8a-b633-486bbaca7770 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

RASMUS SIVERTSSON
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Fjällåmmeln
0ce712b6-c2e6-4488-88fc-56c98c00dd68 - 2026-06-03 17:12:27 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 83cda63b-4014-4915-bbd8-6608d390758d - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Karl Erik Daniel Lindberg
dd31af46-0319-4646-8153-95b72c5abe38 - 2026-06-07 21:57:51 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5b7d94ff-cc0d-49a0-b922-6356e1c955d2 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmittekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Fjällämmeln
Organisationsnummer 769637-9440

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen 2025 för Bostadsrättsföreningen Fjällämmeln.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt BFNAR 2016:10 samt kompletterande upplysningar enligt BFNAR 2023:1. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fjällämmeln för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå, enligt min digitala signatur

Daniel Lindberg

This document contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Karl Erik Daniel Lindberg

7a5a8d76-718c-4be6-8693-cfda3cbd1eef - 2026-06-07 21:57:51 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 5b7d94ff-cc0d-49a0-b922-6356e1c955d2 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor