

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Bydalens Fjällby

716414-8137



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bydalens Fjällby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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 Jämtlands län, Åre kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-08-19. Stadgar registrerades 2024-04-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Om medlemsavgifterna skulle ligga under 60% av föreningens totala inkomst klassar skatteverket om föreningen som oäkta vilket medför att föreningen måste betala inkomstskatt.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hallens-Backen 1:46 ägs till 100%	1985	Åre kommun
Hallens-Backen S:1 ägs till 40%	1985	Åre kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Bank.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967.

Hallens-Backen 1:46 är uppdelade i två stuggrupper, stuga 1-18, sommarbyn, och stuga 19-36, vinterbyn, med en sammanlag areal på 8775 kvm. De 36 stugorna har något olika planlösning men samtliga har en boyta på cirka 33 kvm, totalt 1 188 kvm. Stugorna upplåts med bostadsrätt som andelsstugor med möjlighet till uthyrning. Till byggnaderna hör ett antal parkeringsplatser som fritt kan nyttjas av föreningens medlemmar.

Styrelsens sammansättning

Göran Sonnesjö	Ordförande
Simone Nyholm	Kassör
Robert Norman	Vice ordförande
Stefan Törnqvist	Sekreterare
Isa Eriksson	Ledamot
Michael Borell	Ledamot
Thomas Björklund	Ledamot
Christer Melin	Ledamot

Henrik Rydberg	Suppleant
Margareta Schröder	Suppleant
Mona Sunnfors	Suppleant
Patrik Nyholm	Suppleant

Under året har Christer Melin avsagt sig styrelseuppdraget.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Göran Sonnesjö, Stefan Törnqvist, Thomas Björklund, Michael Borell och Isa Eriksson samt suppleanterna Henrik Rydberg, Patrik Nyholm och Mona Sunnfors.

Valberedning

Robbie Östlund, Tina Jobs och Linda Nygren.

Firmateckning

Simone Nyholm eller Göran Sonnesjö var för sig eller två ledamöter i förening

Revisorer

Joel Lindberg Revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Takomläggning stuga 10 - 14.
- 2023** ● Takomläggning stuga 15 - 18.
- 2022** ● Takomläggning stuga 33-36. Fönsterpartiet i stuga 28 har bytts ut. Vattenläcka utanför stuga 13 är åtgärdad
- 2021** ● Takomläggning stuga 1- 5
- 2020** ● Reparation av stuga 4
- 2019** ● Takomläggning stuga 6-9. Kallförråd stuga 5. Carport gavel stuga 5
- 2018** ● Takomläggning stuga 6-9
- 2015** ● Takomläggning stuga 24-27
- 2014** ● Takomläggning stuga 19-23

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Undersökning av stugornas värmeläckage med värmekamera.
Avsluta takrenovering av stuglänga 28-32
- 2026** ● Sommarkollo i vecka 29

Avtal med leverantörer

Bokningsagent	BookVisit
Bokningsagent	Booking.com
Bokningssystem/Medlemsregister	Paxess
Ekonomisk förvaltning	Nabo
VA 1/9 2024 - 30/4 2025	BFAB
VA 1/5 2025 - 31/8 2025	Åre kommun
Sophantering	Åre kommun
Tele, nummer 0643 32 009	Telia
Tele, mobiltelefonerna + internet	Telenor
El	Jämtkraft
Vinterväghållning	Jakobsson Åkeri AB
Bokningsansvar 1/9 2024 - 31/5 2025	Pff Plåt Fastighetsvård Friskvård
Bokningsansvar 1/6 2025 - 31/8 2025 samt verksamhetsutveckling	CommsWebb

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hallens-Backen S:1 i Åre kommun, med en andel på 40%.

Samfälligheten förvaltar Hallens-Backen S:1 som består av ett grönområde, som ej får bebyggas.

Övrig verksamhetsinformation

Inventarier:

I och med andels-och uthyrningsverksamhet håller föreningen med samtliga inventarier inne i stugorna.

Fastighetsförvaltning:

Receptionen har bemannats av Ljiljana Hajcsunk som har hanterat nycklar, tvätt av sänglinnepaketen, komplettering av inventarier och arbetet i och omkring gårdarna, städ, gräsklippning, snöskottning och vår- och höstöversyn i stugorna. Ljiljana är timanställd och finns i Fjällbyn på förmiddagar måndag tom lördag. Vid högsäsong har Anastasija Hajcsunk engagerats för att hjälpa Ljiljana.

Bokningsansvaret och att ta emot telefonsamtal och mail efter Gunilla Hägg Söderlund övergick till Patrik Nyholm (PFF) från den 1/9 2024 till den 1/6 2025 då Anna Öhr (CommsWebb) tog över.

Verksamhetsutveckling

Anna Öhr (CommsWebb) fick ett konsultuppdrag om att förbättra verksamheten:

- Dokumentera bokningsfunktionen för enklare överlämning till annan part.
- Nya bokningsvillkor i linje med övriga aktörer i Bydalsfjällen.
- Hantering av Booking.com och med nya bokningsvillkor.
- Uppdatering av Bookvisit med bokningsvillkor, bilder och text
- Ny felanmälan via telefon och formulär.
- Hemsidan (funktionalitet och design). Hemsidan har fått en uppdatering med en medlemssida för samlad information, <https://www.bydalensfjallby.se/medlemsinformation>.
- Månadsrapport för webbtrafik.
- Hantering av ny nyckelrutin och nyckelboxar vid stugorna.

Uthyrning:

Föreningens ägaråterbetalning vid uthyrning ligger på 50% vilket ger föreningen 50% för att täcka kostnader för byvärdar, administration, moms och avgifter till externa bokningskanaler.

Avtalet med BookVisit som bokningskanal har fungerat bra. BookVisit ligger som ett nav till föreningens bokningssystem, vilket styr bokningar, från föreningens egen hemsida och bokningskanal Booking.com. Tillsammans med föreningens egna bokningar har uthyrningarna under verksamhetsåret varit med ett resultat på 565 tkr med en återbetalning till medlemmarna på 212 tkr.

Under våren 2025 pausades Booking.com som bokningskanal pga hög provisionsnivå (18 %), ofta korta bokningar och hög avbokningsgrad jämfört med bokningar via hemsidan.

Bydalsfjällen.se har en länk till föreningens hemsida för att gäster enklare skall hitta till föreningsbokningen.

Vatten och avlopp:

Åre kommuns projekt "Nytt VA i Bydalen" är fortfarande i slutskedet. Länsstyrelsen har ju ålagt Åre kommun för ca 10 år sedan att hela Bydalsfjällen skall kopplas in på det kommunala VA-nätet. Nu återstår inkoppling av boende runt själva Bydalen.

Kommunen har övertagit det gamla VA-nätet från BFAB under året och kan nu börja projektering av det nya VA-nätet i Bydalen.

Föreningen blir troligtvis inkopplad till kommunens VA-nät under verksamhetsåret 2026/2027.

Anslutningsavgiften är samma i år som förra året cirka 1,6 Mkr i 2024/2025 års prisnivå. Anslutningsavgiften betalas när kommunen har delgivit föreningen förbindelsepunkterna.

Anslutningsavgiften kommer att kräva ytterligare belåning. Därutöver tillkommer kostnader för de åtgärder som krävs på de delar av vatten- och avloppssystemet som föreningen äger. Den VA-filmning som kommunen lät utföra under våren 2025 har överlåtits till föreningen. Filmningen indikerar på en gammal VA-anläggning inom föreningens fastighet med en del brister.

Föreningen har regelbundna möten med Åre kommuns VA-projektgrupp

Värmesystemet:

Värmesystemet körs helt manuellt. Stuga 8 har en manuell omkopplare, sedan förra året, mellan underhållsvärme och komfortvärme för att underlätta för receptionist. Användningen av omkopplare är mycket positivt säger receptionist.

Förhandlingar fortsätter med OvikenEl om att fler stugor skall få en omkopplare.

Brandskydd:

Föreningen har inte några gemensamma lokaler vilket gör att brandskyddet endast kräver att det finns brandvarnare i varje stuga som fungerar. Batteriet till brandvarnarna byts 1 gång per år. I varje stuga finns även brandfilt. Det finns 2 brandsläckare i varje by, de sitter på gavlarna till stugorna 15, 18, 33 och 36.

Snöröjning:

Snöröjning av vägar och P-platser har köpts in externt. Byvärden har skottat farstukvisten till stugorna och även gångar runt byarna med snöslunga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Medlemsavgiften höjdes med 4.3% till 10 094 kr per år och andel (8v).
- På grund av ändrade rutiner hos Nabo har föreningen ändrat ägaråterbetalning till att den summa, som en ägare fått in för uthyrda veckor under vinter- resp sommar-säsong, kommer att dras av på september- resp mars-fakturan.

Förändringar i avtal

- Föreningen har ett nytt avtal med Nabo sedan 2024-09-01. Avtalet innehåller bl.a. ny återbetalningsrutin vid uthyrning. Uppsägningstiden av avtalet är nu 6 månader istället för som tidigare 3 månader.
- Föreningen har under året skrivit avtal med Husman&Hagberg i Åre för att hantera försäljning av föreningsägda veckor till ett försäljningspris av ca 95 tkr per andel (8v). Husman&Hagberg tar ett fast arvode på 27 500 kr/andel. Hemnet tar en annonskostnad på totalt 5450 kr som en engångsavgift för samtliga andelar vi har till försäljning. Annonsen ligger kvar så länge vi har andelar kvar till försäljning via Husman&Hagberg.
- Föreningen har anlitat en konsultfirma CommsWebb under 4 månader, juni-sept, för att förnya verksamheten i föreningen, till en kostnad av 16 000 kr / månaden.

Övriga uppgifter

Takomläggning

Takomläggning av hela stuglänga 28-32 skulle ha blivit gjort under verksamhetsåret men ogynnsamma förhållanden bl.a. vädret har gjort att bara stuga 28 och 29 har fått nytt tak.

Sommarkollo

15-22 personer var på kollo under v29. Kostnad för lunch och middag uppgick till ca 10 000 kr.

Följande blev gjort:

- Skruvat fast verandor mot vägg på stugorna 5,6,7 och 9.
- Krokade upp de diskställen som fortfarande stod på diskbänken.
- Bytt ut tv och micro i stuga 32.
- Klippt gräs och röjt gångar till parkeringarna och sopstationen.
- Röjt sly, bakom 1-5 mot bäcken, bakom 6-9 ner mot sjön samt bakom 15-18 och 33-36.
- Lockpanel bytt och målat stuga 19-23 och 33-36.
- Målat, baksidor stuga 1-4, 19-23, takfot och vindskivor stuga 10-14, fönster stuga 6-9 och 10-13 mot gården, dörrkarmar invändigt stuga 20-21 och de flesta verandor.
- Lagat skylt vid vägen.
- Bytt ut trasiga tegelpannor och rensat mossor på taken i sommarbyn.
- Satt upp nyckelskåp och kompletterat med väderskydd till skåpen på alla stugor.
- Röjt och kastat "skräp" från receptionen och från kallförrådet.

Uppskattningsvis har det gjorts jobb för 200 tkr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 211 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 213 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	2 614 676	2 501 605	2 480 556	2 585 441	2 798 962
Resultat efter fin. poster	563 130	-383 607	-216 753	-220 201	62 733
Soliditet (%)	26	11	28	28	34
Yttre fond	100 000	100 000	100 000	100 000	-
Taxeringsvärde	20 709 000	20 709 000	12 861 000	12 861 000	12 861 000
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 511	1 662	939	1 056	1 174
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 511	1 662	939	1 056	1 174
Sparande / kvm totalyta, kr	522	127	226	251	389
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 710	1 632	1 513	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72	71,3	67,2	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	348	451	486	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	198	149	171	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	546	601	657	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,61	3,77	4,25	2,03	2,02

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.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Räntekänslighet - Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års avgifter. Nyckeltalet visar hur många % av årsavgiften som behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS	DISPONERING AV	2025-08-31
		RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	
Insatser	2 900 000	-	-	2 900 000
Fond, yttre underhåll	100 000	-	-	100 000
Balanserat resultat	-2 355 649	-383 607	-	-2 739 255
Årets resultat	-383 607	383 607	563 130	563 130
Eget kapital	260 745	0	563 130	823 875

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 739 255
Årets resultat	563 130
Totalt	-2 176 125

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	-2 276 125
	-2 176 125

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 614 676	2 501 605
Övriga rörelseintäkter	3	205 717	66 116
Summa rörelseintäkter		2 820 393	2 567 722
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-920 155	-1 416 365
Övriga externa kostnader	9	-902 230	-950 441
Personalkostnader	10	-315 580	-415 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-57 569	-111 208
Summa rörelsekostnader		-2 195 534	-2 893 879
RÖRELSERESULTAT		624 859	-326 157
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 564	30
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-68 293	-57 479
Summa finansiella poster		-61 729	-57 449
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		563 130	-383 607
ÅRETS RESULTAT		563 130	-383 607

Penneo dokumentnyckel: HGB2B-5MJ9X-W1GFC-NDULE-M7L2C-CBL44

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	1 811 257	1 650 201
Maskiner och inventarier	13	0	15 084
Summa materiella anläggningstillgångar		1 811 257	1 665 285
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 812 257	1 666 285
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 051	44 347
Övriga fordringar	15	13 728	15 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	111 559	99 899
Summa kortfristiga fordringar		138 338	159 477
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 273 775	928 194
Summa kassa och bank		1 273 775	928 194
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 412 113	1 087 672
SUMMA TILLGÅNGAR		3 224 370	2 753 957

Penneo dokumentnyckel: HGB2B-5MJ9X-W1GFC-NDULE-M7L2C-CBL44

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 900 000	2 900 000
Fond för yttre underhåll		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		3 000 000	3 000 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 739 255	-2 355 649
Årets resultat		563 130	-383 607
Summa ansamlad förlust		-2 176 125	-2 739 255
SUMMA EGET KAPITAL		823 875	260 745
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 795 000	1 975 000
Leverantörsskulder		62 822	142 016
Skatteskulder		98 643	57 026
Övriga kortfristiga skulder		180 239	34 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	263 791	284 493
Summa kortfristiga skulder		2 400 495	2 493 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 224 370	2 753 957

Penneo dokumentnyckel: HGB2B-5MJ9X-W1GFC-NDULE-M7L2C-CBL44

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	624 859	-326 157
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	57 569	111 208
	682 428	-214 949
Erhållen ränta	6 564	30
Erlagd ränta	-68 748	-57 888
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	620 244	-272 808
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	21 139	-51 624
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	87 738	-39 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten	729 121	-364 154
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-203 541	-117 216
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-203 541	-117 216
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	30 000	1 000 000
Amortering av lån	-210 000	-140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-180 000	860 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	345 581	378 630
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	928 194	549 564
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 273 775	928 194

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bydalens Fjällby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2012:1, årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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.

Komponentindelning:

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,21%
Fasad och fönster	1,21%
Yttertak	3%
Ventilation, el	8%
Stamledningar vatten och värme	1-4%
Maskiner och inventarier	10-20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bydalens Fjällby har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2012:1, årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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.

Komponentindelning:

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,21%
Fasad och fönster	1,21%
Yttertak	3%
Ventilation, el	8%
Stamledningar vatten och värme	1-4%
Maskiner och inventarier	10-20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga årsavgifter	2 577 252	2 484 756
El	19 413	6 189
Övriga intäkter	18 010	10 660
Summa	2 614 676	2 501 605

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024 - 2025	2023 - 2024
Sänglinnen, 12% moms	8 754	6 250
Extrasängar, 12% moms	4	0
Barnsängar/-stolar, 12% moms	270	0
Slutstädning, 12% moms	39 317	53 036
Diverseartiklar, 25% moms	586	6 833
Bastu	8 720	0
Tvätt	280	0
Öres- och kronutjämnig	-8	-2
Köpeskillingar	52 500	0
Övriga rörelseintäkter	95 296	0
Summa	205 717	66 116

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024 - 2025	2023 - 2024
Trädgårdsarbete	732	0
Snöskottning	21 465	55 244
Övrigt	806	6 443
Summa	23 003	61 687

NOT 5, REPARATIONER	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	4 608	-18 433
Dörrar och lås/porttele	0	2 725
VA	4 719	-0
Ventilation	0	5 799
Fönster	0	4 182
Temp. rep und eller projekt	0	10 000
Summa	9 327	4 273

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tak	0	385 836
Summa	0	385 836

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	413 667	536 106
Vatten	234 731	177 528
Sophämtning	34 543	41 891
Summa	682 941	755 525

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	54 963	44 727
Fastighetsskatt	149 922	164 317
Summa	204 885	209 044

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	76 375	199 796
Övriga förvaltningskostnader	483 469	484 590
Juridiska kostnader	6 400	15 326
Revisionsarvoden	33 500	29 800
Ekonomisk förvaltning	144 263	128 621
Konsultkostnader	158 223	92 308
Summa	902 230	950 441

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Löner, arbetare	192 662	286 273
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Förändring av semesterlöneskuld	0	-2 342
Övriga personalkostnader	12 266	17 669
Sociala avgifter	91 178	94 987
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	-525	-723
Summa	315 580	415 864

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	68 017	58 255
Övriga räntekostnader	276	-776
Summa	68 293	57 479

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 380 328	3 263 112
Årets inköp	203 541	117 216
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 583 869	3 380 328
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 730 127	-1 634 171
Årets avskrivning	-42 485	-95 956
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 772 612	-1 730 127
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 811 257	1 650 201
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>500 000</i>	<i>500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 856 000	8 856 000
Taxeringsvärde mark	11 853 000	11 853 000
Summa	20 709 000	20 709 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 119 569	1 119 569
Utgående anskaffningsvärde	1 119 569	1 119 569
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 104 485	-1 089 233
Avskrivningar	-15 084	-15 252
Utgående avskrivning	-1 119 569	-1 104 485
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	15 084

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-08-31	2024-08-31
Aktier och andelar	1 000	1 000
Summa	1 000	1 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	13 728	850
Skattefordringar	0	14 381
Summa	13 728	15 231

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 063	10 502
Försäkringspremier	37 322	19 058
Räntor	14 197	0
Vatten	0	55 984
Förvaltning	48 977	14 355
Summa	111 559	99 899

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD 2025-08-31	SKULD 2024-08-31
Swedbank	2025-11-28	3,479 %	825 000	925 000
Swedbank	2025-09-28	3,552 %	10 000	50 000
Swedbank	2025-09-28	3,552 %	960 000	1 000 000
Summa			1 795 000	1 975 000
Varav kortfristig del			1 795 000	1 975 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 395 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 000	31 017
El	19 698	18 308
Utgiftsräntor	2	457
Löner	36 322	35 523
Förvaltning	0	30
Upplupna semesterlöner	2 122	-11 742
Upplupet	0	36 697
Sociala avgifter	5 128	10 004
Beräknade uppl. sociala avifter	0	-3 611
Förutbetalda avgifter/hyror	170 519	167 810
Summa	263 791	284 493

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	2 250 000	2 250 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ekonomi

- Medlemsavgiften har höjts med 4,5%, till 10 548 kr per år och andel (8v).
- Kostnaden att införa kommunalt VA kommer att kosta stora pengar. Styrelsen planerar en extra inbetalning under verksamhetsåret om en 1/2 årsavgift per andel (8v).
- Föreningen har ett avhysningsärende hos Kronofogden pga obetalda årsavgifter
- Husman&Hagberg har sålt två andelar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-07

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

Jämtlands län, Åre kommun

Göran Sonnesjö
Ordförande

Isa Eriksson
Ledamot

Michael Borell
Ledamot

Robert Norman
Vice ordförande

Simone Nyholm
Kassör

Stefan Törnqvist
Sekreterare

Thomas Björklund
Ledamot

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

Parameter Revision AB
Joel Lindberg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: HGB2B-5MJ9X-W1GFC-NDULE-M7L2C-CBL44

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."

Isa Eriksson

Undertecknare 1

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: d53a83ec3b75f6[...]d084c7d8ac68f

IP: 78.79.xxx.xxx

2025-11-07 16:51:17 UTC



Stefan Carl Mauritz Törnqvist

Undertecknare 1

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: a346b6cca31802[...]70b6be96973b6

IP: 81.224.xxx.xxx

2025-11-07 16:54:07 UTC



Göran Sonnesjö

Undertecknare 1

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: f707e771790d9f[...]a8aee528f6883

IP: 217.208.xxx.xxx

2025-11-07 17:01:49 UTC



Simone Lena Persdotter Nyholm

Undertecknare 1

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: f9ded9ddcf12f8[...]495e03da38fec

IP: 90.233.xxx.xxx

2025-11-07 18:30:41 UTC



Ulf Thomas Björklund

Undertecknare 1

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: f555cdf16ef95a[...]5a613b1974237

IP: 84.23.xxx.xxx

2025-11-07 18:35:05 UTC



MICHAEL BORELL

Undertecknare 1

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: a165df15d74762[...]57281cea39a40

IP: 78.82.xxx.xxx

2025-11-07 21:58:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 validerings verktyg för digitala signaturer.

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."

Kurt Robert Norman

Undertecknare 1

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 8725595414cc22[...]a6618e9387370

IP: 212.100.xxx.xxx

2025-11-08 16:12:42 UTC



LARS HARRY JOEL LINDBERG

Undertecknare 2

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 2d9fcf622fe01f[...]9d2e251d3aef8

IP: 135.116.xxx.xxx

2025-11-09 16:42:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bydalens Fjällby
Org.nr. 716414-8137

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bydalens Fjällby för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31.

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 augusti 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 revisionssed 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

dess risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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.

Parameter
REVISION

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 Brf Bydalens Fjällby för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Joel Lindberg

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION

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."

LARS HARRY JOEL LINDBERG

Undertecknare 2

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: 2d9fcf622fe01f[...]9d2e251d3aef8

IP: 135.116.xxx.xxx

2025-11-09 16:42:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 validerings verktyg för digitala signaturer.