Bostadsrättsföreningen Tegefjäll 1

769631-1690



Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31dbbcb-2e60-4cff-96a4-8b190286015c

visma sign
www.vismasign.com

Bostadsrättsföreningen Tegefjäll 1
769631-1690

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Tegefjäll 1 bildades 2015-11-10. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Det finns tre fastigheter som ägs av föreningen, de består av mark och tre hus som ligger på Smultronet 1, 3 och 5 i Tegefjäll, Åre. Varje hus består av fyra lägenheter; två stycken 2,5 rum och kök på 56 kvm och två stycken fyra rum och kök på 88 kvm.

Föreningen registrerades 2016-06-15 och styrelsen har sitt säte i Åre kommun. Föreningens skattemässiga status är ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i samfälligheterna Tegefjälls Sff och Tege Samfällighetsförening. I samfällighetsavgifterna ingår vatten, avfall och återvinning samt förvaltning och underhåll av väg.

En underhållsplan för föreningens fastigheter påbörjades 2022.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets början 20 och vid årets slut 19. Under året har en överlåtelse skett. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen har bestått av:

Ledamöter:
Andreas Karström, ordförande (till september 2025)
Anders Lif, ledamot (till september 2025)
Snorre Andersen, ledamot
Andreas Forss, ledamot (från september 2025, tidigare suppleant)
Johan Löf, ordförande (från september 2025, tidigare suppleant)
Emma Lönneskog, suppleant (från september 2025)

Till revisor har Daniel Hellström, Hellström & Hjelm Revision AB, valts.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknat
visma sign

Bostadsrättsföreningen Tegefjäll 1
769631-1690

Händelser under räkenskapsåret

Årsstämma hölls 2025-08-12. Stämman hölls digitalt på Google Meet då merparten av medlemmarna är bosatta långväga från Tegefjäll. Detta fungerade väl och majoriteten av medlemmarna var representerade på mötet.
Enligt den sedan 2022 gällande ordningen att välja styrelsemedlemmar utifrån ett rullande schema kvarstod Snorre Andersen på ett år, medan Andreas Karström och Anders Lif klev av styrelsen. Andreas Forss och Johan Löf blev invalda på två år.

Sotning och brandskyddskontroll genomfördes, se även förvaltningsberättelse i årsredovisning för 2024. Skyltar sattes upp om förbud mot laddning av elbilar i motorvärmaruttagen. Under året har diverse mindre löpande underhållsåtgärder genomförts, såsom elfel i hus 1, felande stuprör på hus 1 och 3 samt problem med golvvärmen i en lägenhet.

Föreningens lån lades om till en blandning av rörliga och fasta räntor, se även årsredovisning för 2024

Styrelsen har haft 4 protokollförda möten.

Årets resultat är -234 tkr vilket kan jämföras med föregående års resultat som var -292 tkr. Föreningens största kostnadspost är, förutom avskrivningarna, räntekostnaderna på 311 tkr och samfällighetsavgifterna på 179 tkr. I samfällighetsavgifterna ingår även vatten, avlopp och sophantering. Föreningens elkostnad är 73 tkr men denna debiteras i efterskott till medlemmarna så motsvarande intäkt finns upptagen.

I årets resultat ingår avskrivningar om 259 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten. Justerat för detta visar verksamheten ett positivt kassaflöde men när även föreningens amorteringar beaktas har likviditeten totalt sett minskat under året.

För att samla medel till framtida underhåll så skall avsättningar göras till fond för yttre underhåll enligt den ekonomiska planen. För att dessa medel ska finnas tillgängliga i framtiden måste också det likviditetsmässiga resultatet vara i nivå med avsättningarna. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen genomförde en avgiftsökning om 10% från och med 2026-01-01. Bakgrunden är att föreningens likviditet varit sjunkande de senaste 2 åren till en idag för låg nivå vilket också innebär att sparande till framtida underhåll inte har byggts upp på våra bankkonton. Avgiftsökningen 2024 var något i underkant och har i slutändan inte räckt för att få en balanserad ekonomi och skapa större ekonomiska marginaler, bland annat på grund av att räntorna inte fallit utan förblivit högre än tidigare. Styrelsen förespråkar att föreningen gör mindre årliga avgiftshöjningar från och med nu för att uppnå och därefter upprätthålla tillräcklig avsättning till framtida underhåll av våra fastigheter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk undertecknad
https://signeringsmotor.visma.com/document-check/3815bbb5-2e61-4bff-93a4-3b1903f3915a
visma sign
www.visma.com

Fel på värmesystemet i hus 1 präglade inledningen av året och felsökningar, justeringar och service genomfördes. Fler nyckelboxar och nycklar till husens teknikrum ordnades samtidigt så att tillgång alltid finns till proppskåp och värmesystem.

Styrelsen har gjort en komponentindelning av byggnaderna till kommande årsredovisningar till följd av ett nytt lagkrav.

Närmast framöver finns ett behov av att färdigställa underhållsplanen som initierades för några år sedan.

Flerårsöversikt (tkr)

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	633	636	453	451
Resultat efter finansiella poster	-234	-292	-294	-275
Soliditet (%)	74,1	74,1	74,3	74,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	730	730	524	522
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	89,3	87,8	81,5	83,9
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 956	10 004	10 049	10 088
Sparande per kvm (kr/kvm)	29	-39	-41	-19
Räntekänslighet (%)	3,5	13,7	19,3	19,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	85	96	121	101

Förändring Eget Kapital

	Insatser och upplåtelseavg	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	**26 940 000**	**418 175**	**-1 287 179**	**-292 485**	**25 778 511**
Medlemsinsatser					
Avsättning till yttre fond		69 811	-69 811		0
Balanseras i ny räkning			-292 485	292 485	0
Årets resultat				-233 870	-233 870
Belopp vid årets utgång	**26 940 000**	**487 986**	**-1 649 475**	**-233 870**	**25 544 641**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31dbbcb-2e60-4cff-96a4-8b190286015c
visma sign
www.vismasign.com

Bostadsrättsföreningen Tegefjäll 1
769631-1690

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 649 475 kr
Årets resultat	-233 870 kr
	-1 883 345 kr

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts	69 811 kr
I ny räkning överföres	-1 953 156 kr
	-1 883 345 kr

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/[illegible]
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

	Not	*2025-01-01 2025-12-31*	*2024-01-01 2024-12-31*
ÅRSAVGIFTER OCH ÖVRIGA INTÄKTER	2		
Årsavgifter		633 353	635 809
Övriga rörelseintäkter		73 454	82 674
Summa rörelseintäkter		706 807	718 483
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-147 420	-188 235
Övriga externa kostnader		-223 450	-223 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-258 528	-258 528
Summa fastighetskostnader		-629 398	-670 486
RÖRELSERESULTAT		**77 409**	**47 997**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter		52	1 200
Räntekostnader		-311 331	-341 682
Summa finansiella intäkter och kostnader		-311 279	-340 482
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-233 870**	**-292 485**
ÅRETS RESULTAT		**-233 870**	**-292 485**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31dbbcb-2e60-4cff-96a4-8b190288015c
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	34 158 409	34 416 937
Summa anläggningstillgångar		**34 158 409**	**34 416 937**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar/Hyres- och avg.fordringar		134 910	124 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 153	107 550
Kassa och bank		98 743	125 048
Summa omsättningstillgångar		**332 806**	**357 328**
SUMMA TILLGÅNGAR		**34 491 215**	**34 774 265**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31dbbcb-2e60-4eff-96a4-8b190286015c
visma sign
www.vismasign.com

	Not	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 478 185	25 478 185
Upplåtelseavgifter		1 461 815	1 461 815
Fond för yttre underhåll		487 986	418 175
Summa bundet eget kapital		**27 427 986**	**27 358 175**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 649 474	-1 287 179
Årets resultat		-233 870	-292 485
Summa fritt eget kapital		**-1 883 344**	**-1 579 664**
Summa eget kapital		**25 544 642**	**25 778 511**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	8 602 156	8 643 132
Summa långfristiga skulder		**8 602 156**	**8 643 132**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		40 976	40 976
Leverantörsskulder		98 585	97 146
Övriga kortfristiga skulder		900	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	203 956	214 500
Summa kortfristiga skulder		**344 417**	**352 622**
Summa skulder		**8 946 573**	**8 995 754**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**34 491 215**	**34 774 265**

visma sign

Kassaflödesanalys

	Not	*2025-01-01* *2025-12-31*	*2024-01-01* *2024-12-31*
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		77 409	47 997
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		258 528	258 528
Erhållen ränta		52	1 200
Erlagd ränta		-322 650	-335 944
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		13 339	-28 219
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET			
Förändring av kundfordringar		-10 180	-34 347
Förändring av kortfristiga fordringar		8 397	15 750
Förändring av leverantörsskulder		1 439	-4 264
Förändring av kortfristiga skulder		1 676	31 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 332	9 038
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		**14 671**	**-19 181**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amotering av lån		-40 976	-38 976
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-40 976	-38 976
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-26 305**	**-58 157**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN		125 048	183 205
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		98 743	125 048

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31dbbcb-2e60-4eff-96a4-8b190286015c
visma sign
www.vismasign.org

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Byggnad skrivs av på 100 år med 1% per år. Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Not 2	Årsavgifter och övriga intäkter	2025	2024
	Årsavgifter	631 296	630 940
	Elförbrukning debiteras medlemmar	73 454	82 674
	Övriga intäkter	2 057	4 869
		706 807	**718 483**

Not 3	Driftskostnader	2025	2024
	Fastighetsel	73 448	82 715
	Fastighetsskötsel	17 342	17 777
	Sotning	14 253	0
	Fastighetsförsäkring	36 821	34 083
	Reparationskostnader	5 556	53 660
		147 420	**188 235**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/b31dbbcb-2e60-4cff-86a4-8b1902860150
visma sign
www.vismasign.com

Not 4	Byggnader och mark	2025	2024
	Ingående anskaffningsvärde	36 010 263	36 010 263
	Utgående anskaffningsvärde	**36 010 263**	**36 010 263**
	Ingående avskrivningar	-1 593 326	-1 334 798
	Årets avskrivningar	-258 528	-258 528
	Utgående avskrivningar	**-1 851 854**	**-1 593 326**
	Utgående redovisat värde	**34 158 409**	**34 416 937**
	Redovisat värde byggnader	24 001 253	24 259 781
	Redovisat värde mark	10 157 156	10 157 156
	Utgående redovisat värde	**34 158 409**	**34 416 937**
	Taxeringsvärde byggnader	18 000 000	19 200 000
	Taxeringsvärde mark	3 315 000	3 120 000
	Summa Taxeringsvärde	**21 315 000**	**22 320 000**

Skattemässigt värde avseende byggnad och mark uppgår till 27 535 134 kr.

Not 5	Fastighetslån			2025	2024
	Långivare	Villkorsändring	Ränta		
	Handelsbanken	rörlig	0%	0	5 184 000
	Handelsbanken	2 år	3,45%	2 592 000	0
	Handelsbanken	4 år	3,60%	2 592 000	0
	Handelsbanken	rörlig	3,15%	1 000 000	1 000 000
	Handelsbanken	rörlig	3,45%	1 233 000	1 261 000
	Handelsbanken	rörlig	3,30%	1 226 132	1 239 108
				8 643 132	**8 684 108**
	Avgår kortfristig del			-40 976	-40 976
	Summa långfristiga skulder			**8 602 156**	**8 643 132**

Not 6	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025	2024
	Förutbetalda medlemsavgifter	157 820	157 820
	Upplupen Ränta	26 957	38 276
	Upplupen kostnad Revisionsarvode	10 000	10 000
	Upplupen elkostnad	9 179	8 404
		203 956	**214 500**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31dbbcb-2e60-4cff-96a4-8b1902886150
visma sign
www.vismasign.com

Bostadsrättsföreningen Tegefjäll 1
769631-1690

Not 7	Ställda säkerheter	2025	2024
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Årsredovisningen beslutades 2026-06-08

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Löf

Snorre Andersen

Andreas Forss

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

Daniel Hellström

Auktoriserad revisor

Hellström & Hjelm AB

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c81dccdb-2e60-4dff-a6c4-8b1402660f3c

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side
Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

Johan Erling Löf
f3d394ea-d58e-420a-8d35-3f5c758e37f1 - 2026-06-11 16:19:13 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e8ef324c-edf4-4922-aa80-775d0840b99d - SE

ANDREAS FORSS
c18f7130-e97e-417c-9963-c8df72ac5cc4 - 2026-06-11 16:56:56 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0a1023e6-ac41-4974-bf78-566122aae47c - SE

Snorre Andersen
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Tegefjäll 1
4ffed32c-6bd5-4dcd-a8c1-f50dc761647b - 2026-06-11 19:39:00 UTC +03:00
BankID - 7271a447-2b75-4dcf-8b3a-736f635fd550 - NO
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Jan Daniel Hellström
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Hellström & Hjelm Revision AB
72ee93e5-8ac2-4820-984b-2b1ee5f2e088 - 2026-06-12 08:07:18 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 81798551-3fa7-4a46-8796-0103bb351547 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/c31dbbcb-2e60-4cff-96a4-8b180286015c
visma sign
www.vismasign.com

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tegefjäll 1
Org.nr 769631-1690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tegefjäll 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 Bostadsrättsföreningen Tegefjäll 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Anmärkning
Föreningsstämman för det räkenskapsår som avslutades 2024-12-31 hölls 2025-08-12. Föreningen har därmed inte hållit stämman inom sex månader från räkenskapsårets utgång vilket strider mot Föreningslagen 6 kap, 9§.

Östersund 2026-06-12

Daniel Hellström
Auktoriserad revisor