

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vingården 3 i Jönköping

769632-3414

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vingården 3 i Jönköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-05-30.

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

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningen ingår i Vingårdens samfällighetsförening tillsammans med Vingården 8, Vingården 9 och Vingården 10. I samfälligheten fördelas kostnader som är tagna av föreningen enligt följande gemensamhetsanläggningar:

GA:1-GA:6

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Vingården 3 som uppfördes 2018-04-27. Fastigheten består av 17 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Huskvarnavägen 6A och 6B, Jönköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
7	1	30-40
4	2	55
6	3	66-91

Total bostadsyta uppgår till 955 m².

Föreningens lokal yta uppgår till 307 m² och består av garage under mark.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnad fram till år 2051. Detta tillsammans med årligt upprättande av budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder och den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Fastighetspartner i Vätterbygden AB.

Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för varmvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 21 medlemmar.

Upplåtelse och överlåtelse

17 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-05-10:

Maritha Bertilsson	Ordförande
Johan Eriksson	Ledamot
Yvonne Holmgren Hjelm	Ledamot
Freddie Kvist	Ledamot
Karin Björkdahl	Ledamot
Gabriel Remmo	Ledamot
Oskar Reiver	Suppleant

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Jonas T Bernerson	Auktoriserad revisor
-------------------	----------------------

Valberedning

Elin Hallberg	Sammanställande
Fadil Cosic	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Innergården fick ett lyft med effektiv belysning på träden och stadgarna uppdaterades så att de nu inkluderar en möjlighet att ta ut en extra avgift vid uthyrning i andra hand. Utöver det så har det under året utförts det underhåll som krävs för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I oktober 2025 beslutades att månadsavgifterna kunde sänkas med 10 procent från och med 2026-01-01 eftersom föreningen blivit stabilare ekonomiskt till följd av amorteringar, ökade intäkter, starkare kassa och fördelaktigare räntekänslighet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 779	1 769	1 017	819
Resultat efter finansiella poster	2	-203	-527	-487
Soliditet (%)	63,53	63,05	62,85	63,27
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 662	1 667	881	715
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,01	87,79	81,22	82,91
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 751	15 055	15 258	15 258
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	19 493	19 895	20 163	20 163
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,92	4,34	2,01	0,82
Sparande per kvm (kr/kvm)	458	252	54	61
Räntekänslighet (%)	11,73	11,94	22,89	28,21
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	225	197	170	175
Driftkostnad (kr/kvm)	438	434	395	397

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltal som är baserade på total yta har förrändrats över åren då ytan har justerats med 307 kvm som avser garage.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 795 000	177 000	-2 986 182	-203 328	32 782 490
Disposition av föregående års resultat:		21 785	-225 113	203 328	0
Årets resultat				1 960	1 960
Belopp vid årets utgång	35 795 000	198 785	-3 211 295	1 960	32 784 450

Avsättning till yttre fond görs årligen i enlighet med antagen underhållsplan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 211 295
årets vinst	1 960
	-3 209 335
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	151 170
i ny räkning överföres	-3 360 505
	-3 209 335

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 778 966	1 769 373
Övriga intäkter	3	3 859	43 714
		1 782 825	1 813 087
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-605 270	-569 336
Administrationskostnader	5	-86 267	-76 228
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-540 020	-540 020
		-1 231 557	-1 185 583
Rörelseresultat		551 268	627 504
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-549 437	-831 054
		-549 308	-830 832
Resultat efter finansiella poster		1 960	-203 328
Årets resultat		1 960	-203 328

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	50 899 880	51 439 900
		50 899 880	51 439 900
Summa anläggningstillgångar		50 899 880	51 439 900
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 359	11 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 937	52 729
		71 296	63 959
<i>Kassa och bank</i>		635 447	490 573
Summa omsättningstillgångar		706 743	554 532
SUMMA TILLGÅNGAR		51 606 623	51 994 432

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 795 000	35 795 000
Fond för yttre underhåll		198 785	177 000
		35 993 785	35 972 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 211 295	-2 986 182
Årets resultat		1 960	-203 328
		-3 209 335	-3 189 510
Summa eget kapital		32 784 450	32 782 490
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	5 394 530	0
Summa långfristiga skulder		5 394 530	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	13 221 060	18 999 590
Leverantörsskulder		27 673	54 693
Aktuella skatteskulder		14 160	0
Övriga skulder		6 485	22 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	158 265	135 211
Summa kortfristiga skulder		13 427 643	19 211 942
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 606 623	51 994 432

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 960	-203 328
Justeringar för avskrivningar	540 020	540 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	541 980	336 692
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-7 336	-8 215
Förändring av leverantörsskulder	-27 020	-44 252
Förändring av kortfristiga skulder	21 251	15 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	528 875	299 495
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-384 000	-256 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-384 000	-256 000
Årets kassaflöde	144 875	43 495
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	490 573	447 077
Likvida medel vid årets slut	635 447	490 573

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Komponent	År
Stommar och grund	200
Stomkomplettering	50
Värme, sanitet	40
El	40
Inre ytskikt, vitvaror	20
Ventilation	30
Fasad, fönster	50
Yttertak	50

Komponentindelning

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

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 561 368	1 561 368
Hysesintäkter garage	74 400	75 100
Hysesintäkter bilplatser	23 760	24 255
Varmvattendebitering	25 444	30 280
Debitering Vingårdens samfällighetsförening	93 994	78 370
	1 778 966	1 769 373

I föreningens årsavgifter ingår värme, renhållning, kabel-TV och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	1 190	0
Pantsättningsavgift	588	3 198
Ersättning skadeärende	0	9 600
Återbäring Länsförsäkringar	2 053	890
Övriga intäkter	0	30 000
Öresutjämning	28	26
	3 859	43 714

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	44 759	41 975
Värme	183 884	154 937
Vatten	55 386	51 443
Renhållning	27 182	27 571
Försäkring	18 712	17 540
Kabel-TV	62 636	61 824
Förbrukningsmaterial	0	2 473
Fastighetsskötsel entreprenad	61 474	74 056
Fastighetsskötsel	0	1 735
Hiss	20 834	17 544
Avgift underhållsfond samfälligheten	58 500	58 500
Övriga fastighetskostnader	4 918	36 523
Internet	1 745	1 858
Städning	12 875	0
	552 905	547 979
Reparationer och underhåll	38 205	21 356
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	14 160	0
	605 270	569 335

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	43 296	43 200
Revision	35 750	17 500
Övriga förvaltningskostnader	5 380	12 330
Pantsättningsavgift	588	3 198
Kreditupplysning	63	0
Överlåtelseavgift	1 190	0
	86 267	76 228

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 040 300	55 040 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 040 300	55 040 300
Ingående avskrivningar	-3 600 400	-3 060 380
Årets avskrivningar	-540 020	-540 020
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 140 420	-3 600 400
Utgående redovisat värde	50 899 880	51 439 900
Taxeringsvärden byggnader	26 416 000	23 000 000
Taxeringsvärden mark	5 200 000	5 600 000
	31 616 000	28 600 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB 42208140	2,40	2026-12-28	6 418 530	6 418 530
SEB 42208132	2,40	2026-12-28	6 418 530	6 418 530
SEB 42208078	2,79	2027-12-28	5 778 530	6 162 530
			18 615 590	18 999 590
Kortfristig del av långfristig skuld			13 221 060	18 999 590

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 384 000 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	1 910	946
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	47 918	27 549
	49 828	28 495

Not Ställda säkerheter

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

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Vingården 3	32 039 000	32 039 000
	32 039 000	32 039 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-13

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Maritha Bertilsson
Ordförande

Yvonne Holmgren Hjelm

Freddie Kvist

Gabriel Remmo

Karin Björkdahl

Johan Eriksson

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

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 08:35

SENT BY OWNER:

Jesper Tengblad · 13.04.2026 14:54

DOCUMENT ID:

Syl5iww53Zx

ENVELOPE ID:

HJqiDwqh-l-Syl5iww53Zx

DOCUMENT NAME:

173 Brf Vingården 3 Årsredovisning 2025.pdf
13 pages

SHA-512:

81615ce0892f9663ac7765a5e21d5146d87c849458eee7
7045f167c9befa6300ae93cadfe431cce9d80dd77cd8088
751c7e910c789f668601f24f70c0d49a892

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant










eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN ERIKSSON johan.eriksson@ssl-overland.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 15:15 13.04.2026 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/14) IP: 104.28.31.62
2. Yvonne Marie-Louise Holmgren Hjelm y.hjelm@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 16:03 13.04.2026 15:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/07) IP: 83.252.219.29
3. GABRIEL REMMO gabriel.remmo@elmia.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 21:35 13.04.2026 21:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/20) IP: 83.252.190.72
4. FREDDIE KVIST Freddie.kvist@nreab.se	 Signed Authenticated	14.04.2026 08:41 14.04.2026 08:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/08/31) IP: 83.252.214.11
5. Barbro Marita Ingegärd Bertilsson mitabertil99@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 09:45 13.04.2026 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/10/06) IP: 83.252.176.159
6. Karin Charlotte Björkdahl karinbjorkdal@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:24 14.04.2026 16:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/20) IP: 83.185.244.172
7. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 08:35 15.04.2026 08:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 85.225.230.61

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vingården 3 i Jönköping Org.nr. 769632-3414

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vingården 3 i Jönköping för år 2025. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vingården 3 i Jönköping för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 08:38

SENT BY OWNER:

Jesper Tengblad · 14.04.2026 08:21

DOCUMENT ID:

rJ5Z6lohWe

ENVELOPE ID:

rytb6lsh-g-rJ5Z6lohWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Vingården 3.pdf

2 pages

SHA-512:

2db3de27334558514075000623bceb16bb98bc853d819
b8bfd80bb1d093474a16f9e7e3c7384616fda0a2722025
4c91663495200115de7d50aa6202690ac01f1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS TÖRNSKOG BERN ERSSON	Signed	15.04.2026 08:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11)
jonas@dextra.se	Authenticated	15.04.2026 08:38	Low	IP: 85.225.230.61

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed