



Välkommen till årsredovisningen för Brf Jönköping Fogen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fogen 3	2019	Jönköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Jönköping

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937.

Värdeåret är 1967.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1265 kvm och 3 lokaler om 189 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 454 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Tobias Hedin Stenvall	Ordförande
Edvin Sandin	Styrelseledamot
Johan Peder Grip	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Niklas Larsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2010-2011 ● Takrenovering
- 2019 ● Installation av fjärrvärme
- 2019-2020 ● Nya vitvaror i tvättstugan - Nya tvättmaskiner
- 2021 ● Renovering av cykelgarage
- 2025 ● Reparerat av fjärrvärme
Reparerat torkskåp, torktumlare
Bytt glas i entrédörr uppgång c

Planerade underhåll

- 2026 ● Installation av nya brunnar och separera dag och spillvatten

Avtal med leverantörer

Kollektivt internet/TV Telia Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har tagit fram en 50-års underhållsplan via planima

Reperation av torkskåp, torktumlare och glasruta entrédörr, fjärrvärmens

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 070 834	1 014 944	1 004 535	949 415
Resultat efter fin. poster	-1 218 747	-1 205 977	-1 168 802	-812 832
Soliditet (%)	73	74	75	75
Yttre fond	2 678 983	2 579 456	2 558 491	2 537 526
Taxeringsvärde	23 470 000	20 965 000	20 965 000	20 965 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	727	679	673	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,4	84,5	85,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 220	8 220	8 169	8 234
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 152	7 152	7 652	7 665
Sparande / kvm totalyta, kr	-32	-24	2	264
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	16	16	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	148	164	114	140
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	39	39	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	209	218	169	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	3,82	3,75	-
Räntekänslighet (%)	11,31	12,10	12,14	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat om -1 219 tkr. Förlusten förklaras i huvudsak av avskrivningar av materiella anläggningstillgångar om -1 172 tkr, vilka är av bokföringsmässig karaktär och inte påverkar föreningens likviditet.

Föreningens löpande drift uppvisar ett mindre underskott, där driftskostnader, övriga externa kostnader och räntekostnader överstiger intäkterna. De höga räntekostnaderna är en följd av det rådande ränteläget.

Styrelsen bedömer att föreningens kassaflöde är tillräckligt för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden. För att stärka föreningens ekonomi har styrelsen under året fattat beslut om att höja avgifterna för bostadsrätterna samt initierat arbete med att justera upp hyrorna för föreningens två hyreslokaler till mer marknadsmässiga nivåer. Avgiftshöjningen för bostadsrätterna träder i kraft från april 2026.

Styrelsen arbetar även löpande med kostnadseffektiviseringar och planering av underhållsåtgärder. Vid behov kommer ytterligare avgiftsjusteringar att genomföras för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi i föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	30 749 600	-	-	30 749 600
Upplåtelseavgifter	4 692 000	-	-	4 692 000
Fond, yttre underhåll	2 579 456	-	99 527	2 678 983
Balanserat resultat	-6 869 269	-1 205 977	-99 527	-8 174 772
Årets resultat	-1 205 977	1 205 977	-1 218 747	-1 218 747
Eget kapital	29 945 811	0	-1 218 747	28 727 063

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 075 246
Årets resultat	-1 218 747
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-99 527
Totalt	-9 393 520

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-9 393 520

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 070 835	1 014 944
Övriga rörelseintäkter	3	5 504	2 248
Summa rörelseintäkter		1 076 339	1 017 192
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-612 281	-529 202
Övriga externa kostnader	8	-150 619	-153 434
Personalkostnader	9	-41 767	-29 459
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 171 680	-1 171 680
Summa rörelsekostnader		-1 976 347	-1 883 775
		-900 009	-866 583
RÖRELSERESULTAT			
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 117	57 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-347 856	-397 079
Summa finansiella poster		-318 739	-339 394
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 218 747	-1 205 977
ÅRETS RESULTAT		-1 218 747	-1 205 977

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	38 099 419	39 271 099
Summa materiella anläggningstillgångar		38 099 419	39 271 099
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 099 419	39 271 099
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 342	16 277
Övriga fordringar	12	419 157	482 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	61 179	68 667
Summa kortfristiga fordringar		487 678	567 602
Kassa och bank			
Kassa och bank		866 538	837 537
Summa kassa och bank		866 538	837 537
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 354 217	1 405 139
SUMMA TILLGÅNGAR		39 453 635	40 676 238

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 441 600	35 441 600
Fond för yttre underhåll		2 678 983	2 579 456
Summa bundet eget kapital		38 120 583	38 021 056
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 174 772	-6 869 269
Årets resultat		-1 218 747	-1 205 977
Summa ansamlad förlust		-9 393 520	-8 075 245
SUMMA EGET KAPITAL		28 727 063	29 945 811
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	10 398 580	10 398 580
Leverantörsskulder		47 788	64 704
Skatteskulder		82 138	78 118
Övriga kortfristiga skulder		0	23 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	198 066	165 936
Summa kortfristiga skulder		10 726 572	10 730 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 453 635	40 676 238

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-900 009	-866 583
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 171 680	1 171 680
	271 671	305 097
Erhållen ränta	31 054	44 957
Erlagd ränta	-349 556	-401 054
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-46 831	-51 000
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 752	-28 245
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 155	92 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-35 234	13 148
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-35 234	13 148
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 281 144	1 267 996
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 245 910	1 281 144

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Jönköping Fogen 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Ventilation	2,04 %
Byggnad	3,33 %
Dörrar & portar	3,33 %
Yttertak	3,12 %
Stamledningar VA	3,33 %
Stamledningar Värme	3,33 %
Stomme och grund	4,34 - 5,00 %
El	5,00 %
Fasader	3,33 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	856 320	856 320
Hysesintäkter lokaler	78 312	77 568
Hysesintäkter p-plats	46 200	48 750
Bredband	63 140	0
Övriga intäkter	1 250	0
Pantsättningsavgift	4 116	5 109
Överlåtelseavgift	5 880	5 492
Administrativ avgift	588	196
Andrahandsuthyrning	15 027	21 509
Öres- och kronutjämning	2	-0
Summa	1 070 835	1 014 944

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	500	0
Återbäring försäkringsbolag	5 004	2 248
Summa	5 504	2 248

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	72 300	66 522
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 649	291
Garage/parkering	625	0
Snöröjning/sandning	7 276	19 011
Förbrukningsmaterial	549	0
Summa	104 399	85 823

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Tvättstuga	14 074	4 363
Trapphus/port/entr	2 935	0
Källarutrymmen	6 571	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 294
Elinstallationer	0	1 228
Summa	23 580	6 885

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	25 379	23 256
Uppvärmning	214 654	238 174
Vatten	63 182	56 041
Sophämtning/renhållning	29 727	29 725
Summa	332 942	347 196

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	39 303	36 631
Kabel-TV	14 295	5 308
Bredband	55 134	7 849
Fastighetsskatt	42 628	39 510
Summa	151 360	89 298

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	0	19 938
Inkassokostnader	1 510	0
Revisionsarvoden extern revisor	32 492	63 631
Styrelseomkostnader	1 700	1 600
Fritids och trivselkostnader	2 753	0
Föreningskostnader	2 238	988
Förvaltningsarvode enl avtal	46 670	44 790
Överlåtelsekostnad	4 116	4 012
Pantsättningskostnad	10 290	6 880
Administration	3 350	976
Konsultkostnader	45 500	10 619
Summa	150 619	153 434

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	31 783	22 413
Arbetsgivaravgifter	9 984	7 046
Summa	41 767	29 459

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	347 768	397 078
Dröjsmålsränta	87	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	1
Summa	347 856	397 079

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 330 455	45 330 455
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 330 455	45 330 455
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 059 356	-4 887 676
Årets avskrivning	-1 171 680	-1 171 680
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 231 036	-6 059 356
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 099 419	39 271 099
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 957 671</i>	<i>16 957 671</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 270 000	13 165 000
Taxeringsvärde mark	7 200 000	7 800 000
Summa	23 470 000	20 965 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39 785	39 051
Transaktionskonto	124 846	98 301
Borgo räntekonto	254 526	345 306
Summa	419 157	482 658

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 859	5 859
Förutbet försäkr premier	35 340	32 235
Förutbet kabel-TV	3 631	3 574
Förutbet vatten	3 267	2 878
Förutbet bredband	2 291	11 393
Upplupna ränteintäkter	10 791	12 728
Summa	61 179	68 667

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,35 %	3 597 500	3 597 500
SEB	2026-04-28	2,44 %	3 453 580	3 453 580
SEB	2026-12-28	2,35 %	3 347 500	3 347 500
Summa			10 398 580	10 398 580
Varav kortfristig del			10 398 580	10 398 580

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 398 580 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	238	0
Uppl kostn el	2 652	2 298
Uppl kostnad Värme	30 540	32 290
Uppl kostn räntor	14 182	15 882
Uppl kostnad arvoden	21 653	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 803	0
Förutbet hyror/avgifter	88 998	83 466
Beräkn arvode revision	33 000	32 000
Summa	198 066	165 936

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 300 000	13 300 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Installation av nya brunnar och separera dag och spillvatten

Höjning av avgifter höjs med 10%

Höjning av avgifter till uthyrda lokaler med 100%

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Jönköping

Björn Tobias Hedin Stenvall
Ordförande

Edvin Sandin
Styrelseledamot

Johan Peder Grip
Styrelseledamot

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

Niklas Larsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 08:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2026 14:09

DOCUMENT ID:

H1I91pFN1ze

ENVELOPE ID:

B1gq16t4yfg-H1I91pFN1ze

DOCUMENT NAME:

Brf Jönköping Fogen 3, 769637-5901 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

59fe623666e10b680885267de32940febdd11982e8fdc46030a5bc76e3342566550eab15697ae6e4d2397ca436fd695aef75559090b1e284fd642609c41c95db

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. EDVIN KARL GUNNAR SA NDIN edvin@sandinselservice.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 14:16 15.05.2026 14:13	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.142.155
2. JOHAN PEDER GRIP pedergrip@icloud.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 07:34 18.05.2026 07:34	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.60.186
3. Björn Tobias Hedin Stenv all tobbe.hedin@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 14:39 16.05.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.89.215
4. Maths Ola Niklas Larsson niklas.larsson@mooresweden.se	 Signed Authenticated	20.05.2026 08:15 19.05.2026 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jönköping Fogen 3
Org.nr 769637-5901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jönköping Fogen 3 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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 Jönköping Fogen 3 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2026 08:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2026 14:09

DOCUMENT ID:

rkG9ypYVvKGI

ENVELOPE ID:

Hye516KEyMI-rkG9ypYVvKGI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Brf Fogen 3.pdf
3 pages

SHA-512:

3051ef4d8a7111f95d8588b935c2794db7f9e8e86749ed
59c286acf56e8dde3d9334bdadf25ca0f227c77370e80f6
b2710be11bd9dd22a257b30048ce53d3f58

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maths Ola Niklas Larsson	Signed	20.05.2026 08:17	eID	Swedish BankID
niklas.larsson@mooresweden.se	Authenticated	20.05.2026 08:17	Low	IP: 52.17.160.9

* 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