

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Fjällviolen
769636-5613

Räkenskapsåret
2024-07-01 – 2025-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjällviolen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen består av tre likadana fastigheter och de är belägna i Ramundberget, Härjedalens kommun.

Fastigheterna ombildades 2018 och består av 18 lägenheter.

Samtliga lägenheter är 60 kvm och den totala byggnadsytan för lägenheterna är 1080 kvm.

Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Marken är upplåten med äganderätt.

Föreningen har del i Ramundbergets samfällighetsförening.

Underhållsplan är upprättad.

Fastigheternas taxeringsvärde är satt 2025

Byggnader	5 335 000 kronor
Mark	2 700 000 kronor
Totalt	8 035 000 kronor

Styrelsen har för året haft följande sammansättning:

Anders Österberg	Ledamot och styrelsens ordförande
Leif Ahlgren	Ledamot
Andreas Bertilsköld	Ledamot, vice ordförande och kassör
Erik Ersson	Ledamot
Olle Östlund	Ledamot och sekreterare

Daniel Hellström	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Firman tecknas av styrelsen samt av ledamöterna två i förening.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

För styrelsemedlemmar utgår ersättning i form av en middag för 2 personer på Mor Britas eller motsvarande.

Under året uppgick ersättningen till 0 kronor.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter:

Föreningens avgifter höjdes under året till 3 730 kronor per månad och lägenhet.

Budget för nästa år:

Föreningens kostnader består i huvudsak av avskrivningar, lån, värme, fastighetsunderhåll, VA & Renhållning, fastighetsskatt, försäkring samt övriga tjänster.

Räntorna är hela bundna kommande år. Tillsammans med vissa ränteintäkter budgeteras de finansiella kostnaderna till 216 000 kr. De genomsnittliga räntorna för våra 4 lån är 3,26%.

Värme budgeteras till 173 000 kr, i nivå med föregående år. Inga prisändringar är annonserade och vi räknar med att de justeringar som gjorts av värmecentralerna också ska ge viss effekt.

Den största osäkerheten ligger i fastighetsunderhållet. Det kortsiktiga underhållet budgeteras till 51 000 kr. Det långsiktigt planerade underhållsbehovet är 148 kSEK (basår 2024) i enlighet med vår underhållsplan. I samband med föreningens bildande erhöll föreningen ca 1 MSEK från säljaren för identifierade, nödvändiga fastighetsåtgärder. Detta belopp har ännu inte använts fullt ut och fram till dess har avsättningen till det långsiktigt underhåll varit något lägre än vad underhållsplanen gör gällande. I årets budget sätts 126 kSEK av, motsvarande 117 kr/ kvm.

VA & Renhållning betalas till Härjedalens kommun och Ramundberget Alpina AB. Kommunen har höjt avgiften och budgeten på 145 000 kr är en ökning med 6%.

Fastighetsskatt, försäkring och övriga tjänster budgeteras till 116 000 kr.

Intäkterna utgörs av månadsavgifterna för lägenheterna. Styrelsen föreslår en höjning med 160 kr per lägenhet och månad från och med december, vilket motsvarar en höjning med 4,2%.

Budgeten för 25/26 visar på ett underskott på 1 kSEK före avskrivningar enligt plan. Inklusive avskrivning är det budgeterade resultatet för 25/26 -387 kSEK.

Ekonomisk förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB.

Väsentliga kommentarer gällande föreningen ekonomi

Föreningen gör ett resultat på -559 497 kr för perioden. Exklusive de planenliga avskrivningarna på 386 960 kr är resultatet -172 534 kronor. Underskottet finansieras av fonderade medel.

Intäkterna har följt plan och utgörs i huvudsak av Årsavgifter samt intäkter relaterat till vidarefakturerade kostnader för el.

Förklaringen till det kraftigt negativa resultatet var kostnaden för taklagningen på Fjällviolen. Arbetet var planerat och kostnaden liksom underskottet budgeterat för året.

Kommentarer rörande de viktigaste kostnadsposterna

Föreningens stora kostnader är för räntor, värme, fastighetsunderhåll och hushållsel.

Räntekostnaderna har uppgått till 219 425 SEK. Räntorna har varit bundna och därmed har kostnaderna varit oförändrade. Föreningen amorterar lånen med 60 kSEK per år.

Värmekostnaderna ökade under året med ca 4% till 173 548 SEK. Det har varit fortsatta problem med fjärrvärmecentralerna i våra hus och många har upplevt att värmen i lägenheterna har pendlat mellan "iskallt" och "stekande hett". Under året genomfördes förbättrande åtgärder i byggnad Fjällviolen. Övriga värmecentraler har undersökts.

Löpande reparationer av fastigheten uppgick till 37 656 kr och därutöver genomfördes taklagningen på Fjällviolen till en kostnad av 290 787 kr. Trots generellt sett lägre byggaktivitet i regionen är det svårt att få tag på hantverkare till våra byggnadsarbeten och kostnaderna kan därför bli höga.

Elkostnaderna uppgick till 113 213 kSEK för året. Dessa kostnader vidarefaktureras till medlemmarna.

Fastighetskötsel

Fastighetsgruppen upprättade 2023/2024 en långsiktig underhållsplan. För närvarande är planen ett behov av underhåll på 148 kSEK per år (basår 2024). Fastighetsgrupp har under verksamhetsåret 2024/2025 jobbat vidare i linje med fastighetsplanen. Under verksamhetsåret har vi fått fokusera på kortsiktiga aktiviteter för att få stabilitet i värmestyrningen och varmvatten. Under hösten 2024 kom vi i kontakt med en lokal rörmokare som har kompetensen att sköta våra fjärrvärmecentraler och under den gånga vintern var värmen stabil i alla tre husen. Kommande aktiviteter är säkra stabilt varmvatten i hus Brunkullan och Mosippan samt att skapa rutiner för förebyggande underhåll av fjärrvärmecentralerna. Under våren 2024 har vi också etablerat kontakt med en lokal entreprenör i Funäsdalen för snickeri, klippning mm.

Ombyggnad av taket det läckande taket på hus Fjällviolen genomfördes under september 2024 med gott resultat och i kostnader enligt budget.

Arbetet med renovering av dusch, bastu, hall och toaletter i 11 av våra lägenheter upphandlades sommaren 2024 och arbetet påbörjades i maj 2025. Detta projekt planeras vara avslutat i oktober 2025. Det här har varit ett långt projekt då arbete med upphandling påbörjades under 2019.

Under 2024/2025 har vi försökt komma vidare och upprätta ett nytt avtal med Ramundberget fastighetsservice. Tyvärr har det gått trögt att få respons från Ramundberget så detta arbete fortsätter under 2025/2026.

Om vi summerar 2024/2025 så kommer vi framåt om än långsamt och att vi bör öka takten för att säkra underhållet av våra hus.

Utförda åtgärder

20/21: Föreningen har bytt ut samtliga köksfläktar. Bredband har installerats.

22/23: Installation av Ecoguard, Byte av jordfelsbrytare i alla lägenheter

23/24: Byte komponenter i fjärrvärmecentralen i hus Fjällviolen och hus Mosippan.

24/25: Ombyggnad av taket på hus Fjällviolen

24/25: Renovering av dusch, bastu, hall mm (individuellt) påbörjad i maj 2025

24/25: Stabil värme i hus Fjällviolen. Översyn av övriga.

Viktiga avtal

Föreningen saknar ett avtal för fastighetsserviceavtal med Ramundberget Alpina AB (gamla avtalet sades upp i juni 2024 och löpte ut i september 2024).

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar i Jämtland.

Låneöversikt

Lånenummer	Aktuell skuld	Bindningstid:	Villkorsändringsdag	Räntesats	Amortering per år
17-250615-945298	2 355 893 kr	7 år	2032-10-30	3,56	0 kronor
17-250615-154627	2 395 811r	4 år	2029-10-30	3,33	0 kronor
17-250615-945299	1 046 061 kr	1 år	2026-10-30	2,71%	0 kronor
17-250615-945300	906 029 kr	3 år	2028-10-30	2,95%	60 000 kronor
Totalt:	6 703 794 kr			3,26%	60 000 kr

Föreningen har sitt säte i Härjedalens Kommun.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar.
Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna.
En överlåtelse har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	795	703	622	622
Resultat efter finansiella poster	-559	-307	-409	-494
Soliditet (%)	84,4	84,0	84,3	84,4
Kassalikviditet (%)	196,7	194,4	218,0	249,9
Årsavgifter per kvm & bostadsyta, kr	736	651	576	576
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 207	6 263	6 318	6 373
Sparande per kvm, kr	109	74	45	-99
Räntekänslighet (%)	8	9	11	11
Energikostnad	353	370	284	292
Årsavgifternas andel i procent	89	75	76	74

Debiterade el-kostnader låg under nettoomsättning i föregående års årsredovisning, för att skapa bättre jämförbarhet mellan åren har vi justerat jämförelsetalen i årets siffror.

Nyckeltalet sparande ovan är det faktiska belopp som är över för räkenskapsåret och som ska användas till framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 950 000	639 155	-2 557 124	-307 441	38 724 590
Disposition av föregående års resultat:		148 000	-455 441	307 441	0
Årets resultat				-559 497	-559 497
Belopp vid årets utgång	40 950 000	787 155	-3 012 565	-559 497	38 165 093

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 012 565
årets förlust	-559 497
	-3 572 062
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	148 000
nyttjande av underhållsfond	-290 787
i ny räkning överföres	-3 429 275
	-3 572 062

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

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning		794 878	703 070
Övriga rörelseintäkter		102 511	230 401
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		897 389	933 471
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-740 169	-541 614
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-386 960	-386 960
Övriga rörelsekostnader	5	-113 213	-115 095
Summa rörelsekostnader		-1 240 342	-1 043 669
Rörelseresultat		-342 953	-110 198
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 188	6 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 732	-203 477
Summa finansiella poster		-216 544	-197 243
Resultat efter finansiella poster		-559 497	-307 441
Resultat före skatt		-559 497	-307 441
Årets resultat		-559 497	-307 441

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	44 430 758	44 817 718
Summa materiella anläggningstillgångar		44 430 758	44 817 718
Summa anläggningstillgångar		44 430 758	44 817 718
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		151 709	153 877
Övriga fordringar		10 144	17 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 223	98 910
Summa kortfristiga fordringar		186 076	270 166
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		582 882	988 348
Summa kassa och bank		582 882	988 348
Summa omsättningstillgångar		768 958	1 258 514
SUMMA TILLGÅNGAR		45 199 716	46 076 232

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 950 000	40 950 000
Fond för yttre underhåll		787 155	639 155
Summa bundet eget kapital		41 737 155	41 589 155
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 012 565	-2 557 124
Årets resultat		-559 497	-307 441
Summa fritt eget kapital		-3 572 062	-2 864 565
Summa eget kapital		38 165 093	38 724 590
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 643 794	6 704 378
Summa långfristiga skulder		6 643 794	6 704 378
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		60 000	59 416
Leverantörsskulder		4 249	258 793
Skatteskulder		0	31 783
Övriga skulder		15 925	2 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		310 655	295 204
Summa kortfristiga skulder		390 829	647 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 199 716	46 076 232

Kassaflödesanalys	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-559 497	-307 441
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		386 960	386 960
Betald skatt		-38 084	-27 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-210 621	51 680
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 168	-29 415
Förändring av kortfristiga fordringar		88 223	-87 278
Förändring av leverantörsskulder		-254 544	258 793
Förändring av kortfristiga skulder		29 892	-88 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-344 882	105 022
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-60 584	-59 562
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-60 584	-59 562
Årets kassaflöde		-405 466	45 460
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		988 348	942 888
Likvida medel vid årets slut		582 882	988 348

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1 %

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Sparande

Årets resultat exkl. avskrivningar och planerade/periodiska underhållskostnader genom total bo- och lokalyta.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder genom årlig avgiftsintäkt. Visar hur många procent avgiften behöver höjas om låneräntan stiger med en procentenhet.

Skuldsättning

Räntebärande skulder per kvadratmeter bo- och lokalyta.

Energikostnad

Kostnad för värme, vatten och el per kvadratmeter boyta.

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	16 000 000	16 000 000
	16 000 000	16 000 000

Not 2 Intäkternas fördelning

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Årsavgifter (BRF)	794 880	703 062
Fakturerade elkostnader	112 168	116 065
Fakturerade bredbandskostnader	2 043	35 640
Faktureringsavgifter	178	248
Förlikning	0	78 456
	909 269	933 471

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Redovisningstjänster	26 500	27 875
Bankkostnader	2 702	2 168
Revision	13 750	10 750
Styrelsearvoden	0	682
Kontroll/provn/stämpelavg	0	800
	42 952	42 275

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Värme	173 548	166 381
Vatten och avlopp	94 390	101 510
Städning och renhållning	42 667	45 368
Fastighetsskatt	24 106	29 339
Försäkring	33 703	24 013
Reparation & Underhåll	37 656	99 854
Bredband	0	31 434
Övriga kostnader	360	1 440
Periodiserat underhåll	290 787	0
	697 217	499 339

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighet elavgifter	113 213	115 095
	113 213	115 095

Not 6 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	47 075 000	47 075 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 075 000	47 075 000
Ingående avskrivningar	-2 257 282	-1 870 322
Årets avskrivningar	-386 960	-386 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 644 242	-2 257 282
Utgående redovisat värde	44 430 758	44 817 718

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 403 794	6 466 714
	6 403 794	6 466 714

Lånen är upptagna i Stadshypotek med följande räntor och bindningstider

2 355 893 kronor	3,56 %	2032-10-30
2 395 811 kronor	3,33 %	2029-10-30
1 046 061 kronor	2,71 %	2026-10-30
906 029 kronor	2,95 %	2028-10-30

Årsredovisningen beslutades

Ramundberget

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Österberg
Ordförande

Leif Ahlgren

Andreas Bertilsköld

Olle Östlund

Erik Ersson

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

Daniel Hellström
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 19 november 2025



Bostadsrättsföreningen Fjällviolen 240701-250630.pdf

(137126 byte)
SHA-512: 857b3df99ff5ba5dc14149351e8ee954b91b8
a027f01de739c6ff9639f23d5a9ca64593d84c584c2c0e
f4c5a6bec973b37087434cbf784f16938d1376df2c5c7

Underskrifter

2025-11-09 12:09:13 (CET)



Andreas Bertilsköld

andreas.bertilskold@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-16 15:39:44 (CET)



Karl Anders Österberg

k.anders.osterberg@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-05 12:15:00 (CET)



Lars Olle Östlund

olle@segmenta.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-19 11:31:22 (CET)



Leif Ahlgren

leifahlgren60@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-19 11:27:23 (CET)



Nils Björn Erik Ersson

erik.ersson@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-19 11:33:57 (CET)



Jan Daniel Hellström

daniel.hellstrom@hhrevision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Mattias Grinde

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

3b4a58380552889008f3ab8c5a547b433a09053ccb41db0b0fca78be46b6289b1e2fac6e648416eb6cb4ac25782262b0745e1f6e44ce749528e5a3e1735ad8c2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.