

Årsredovisning
för
BRF Kvarnbäcksfallet
769637-8897

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

Styrelsen för BRF Kvarnbäcksfallet 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 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.

Föreningen äger fastigheten Funäsdalen 42:18 i Härjedalens kommun på vilken tio stycken lägenheter i fem parhus upplåts med bostadsrätt. Samtliga lägenheter med en BOA på ca. 86 m².

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

Fastigheten är försäkrad via Trygg Hansa.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2020-10-13.

Föreningen är befriad från fastighetsskatt i 15 år från 2020.

Underhållsplan saknas men styrelsen arbetar med att upprätta en.

Den ekonomiska förvaltningen har hanterats av Hellström och Hjelm Revision AB.

Föreningen har sitt säte i Härjedalen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört flera viktiga insatser och fortsatt sitt arbete med att stärka den ekonomiska och tekniska förvaltningen.

Styrelsen har kontinuerligt analyserat föreningens ekonomi med särskilt fokus på energi- och räntekostnader.

Arbetet med att upprätta underhållsplanen för fastigheten och tillhörande mark har fortsatt. Styrelsen har fått värdefull hjälp från föreningens medlemmar med att justera och komplettera planen.

Under sommaren 2025 genomfördes ytterligare injustering av värmecentralen. Målet är att minska energiförbrukningen, särskilt med hänsyn till den höga energianvändningen från VVC-systemet (varmvattencirkulationen).

Elabbonemanget för servicehuset har justerats från 25A till 16A vilket beräknas ge en årlig kostnadsbesparing på cirka 4 000 SEK.

Medlemsinformation

Föreningen hade 19 medlemmar vid ingången av räkensåret och 20 medlemmar vid utgången av räkenskapsåret. En överlåtelse har skett under året.

5 st styrelsemöten har skett under året via teams.

Styrelsen sammansättning under räkenskapsåret:
Robert Ericsson, styrelseordförande och ledamot
Liselott Johansson, ledamot
Olof Rydman, ledamot och kassör
Karin Rudling, suppleant

Revisor har varit: Daniel Hellström, Auktoriserad revisor FAR

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	654	603	551	506
Resultat efter finansiella poster	-171	-265	-66	-127
Soliditet (%)	82,2	82,4	82,6	82,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	760	701	641	589
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	7 960	8 001	8 041	8 082
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 960	8 001	8 041	8 082
Sparande per kvm (kr/kvm)	88	-21	210	139
Räntekänslighet (%)	10,5	11,4	12,5	13,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	304	367	190	164
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Upplysning vid förlust

Förlusten för året beror främst på avskrivning på föreningens byggnader i enlighet med det redovisningsregelverk som föreningen förhåller sig till. Dessa kostnader påverkar inte kassaflödet och således inte heller årsavgifterna eller föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	33 750 000	154 800	-291 145	-264 868	33 348 787
Disposition av föregående års resultat:		51 600	-316 468	264 868	0
Årets resultat				-171 191	-171 191
Belopp vid årets utgång	33 750 000	206 400	-607 613	-171 191	33 177 596

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-607 613
årets förlust	-171 191
	-778 804

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	51 600
i ny räkning överföres	-830 404
	-778 804

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.			
Nettoomsättning	2	653 957	602 928
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		653 957	602 928
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-411 970	-489 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-246 752	-246 752
Summa rörelsekostnader		-658 722	-735 812
Rörelseresultat		-4 765	-132 884
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 512	11 322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 938	-143 306
Summa finansiella poster		-166 426	-131 984
Resultat efter finansiella poster		-171 191	-264 868
Resultat före skatt		-171 191	-264 868
Årets resultat		-171 191	-264 868

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	39 581 884	39 828 636
Summa materiella anläggningstillgångar		39 581 884	39 828 636
Summa anläggningstillgångar		39 581 884	39 828 636
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		114 759	122 455
Övriga fordringar		80 656	52 365
Summa kortfristiga fordringar		195 415	174 820
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		565 727	462 214
Summa kassa och bank		565 727	462 214
Summa omsättningstillgångar		761 142	637 034
SUMMA TILLGÅNGAR		40 343 026	40 465 670

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 750 000	33 750 000
Fond för yttre underhåll		206 400	154 800
Summa bundet eget kapital		33 956 400	33 904 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-607 613	-291 145
Årets resultat		-171 191	-264 868
Summa fritt eget kapital		-778 804	-556 013
Summa eget kapital		33 177 596	33 348 787
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 810 480	6 845 452
Summa långfristiga skulder		6 810 480	6 845 452
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		34 992	34 992
Leverantörsskulder		16 021	27 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		303 937	208 613
Summa kortfristiga skulder		354 950	271 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 343 026	40 465 670

Kassaflödesanalys	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 765	-132 884
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		246 752	246 752
Erhållen ränta		9 512	11 322
Erlagd ränta		-175 938	-143 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		75 561	-18 116
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		7 696	-12 223
Förändring av kortfristiga fordringar		-28 291	-35 031
Förändring av leverantörsskulder		-11 805	19 680
Förändring av kortfristiga skulder		95 324	28 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten		138 485	-16 930
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-34 972	-34 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-34 972	-34 992
Årets kassaflöde		103 513	-51 922
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		462 214	514 136
Likvida medel vid årets slut		565 727	462 214

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: 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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.

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 ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	413 147	401 073
Årsavgifter vidarefakturerade el- och värmekostnader	240 790	201 855
	653 937	602 928

I föreningens ordinarie årsavgifter ingår vatten och gemensam el. I årsavgiften och nettoomsättningen ingår även vidaredebiterade kostnader för el & värme enligt ovan.

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
El och värme	216 968	257 231
Vatten och renhållning	76 851	97 694
Fastighetsförvaltning och underhåll	0	2 403
Fastighetsförsäkring	16 967	16 084
Redovisningstjänster	53 099	34 376
Bank kostnader	2 259	1 603
Övriga kostnader	45 826	79 669
	411 970	489 060

I föregående års kostnad för el & värme ingår 37.921 kr som avser ej periodiserade kostnader från året dessförinnan.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	40 700 000	40 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 700 000	40 700 000
Ingående avskrivningar	-871 364	-624 612
Årets avskrivningar	-246 752	-246 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 118 116	-871 364
Utgående redovisat värde	39 581 884	39 828 636

Skattemässigt värde på fastigheten uppgår till 25 106 393 kr.

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 670 492 6 670 492	6 705 484 6 705 484
Fördelning banklån		
2.249.226kr, ränta 3,49%, 1år, villkorsändringsdag 2026-01-30		
2.249.226kr, ränta 1,50%, 5år, villkorsändringsdag 2026-01-30		
2.347.000kr, ränta 1,91%, 8år, villkorsändringsdag 2029-01-30		
Lån som ska betalas senare än 12 månader från bokslutsdagen och lån som förväntas förnyas eller förlängas inom 12 månader från bokslutsdagen klassificeras som långfristiga med hänsyn till rättvisande bild av företagets ställning enligt ÅRL		

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	7 000 000 7 000 000	7 000 000 7 000 000

Robert Ericsson
Ordförande

Olof Rydman

Liselott Johansson

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

Daniel Hellström
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 1 september 2025



ÅR slutlig.pdf

(131592 byte)

SHA-512: c5da95b71aba51f182430c5d57c6561b10fdd
849ac336856fea0c9e4e02cac7784ff634696eaaa5fb00
a6bac8605ef4b9cd4ddbd349c362c8abd013dc96c6f1d

Underskrifter

2025-08-27 07:37:22 (CET)



Liselott Ulrika Johansson

liselottejohansson70@gmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-08-26 20:42:36 (CET)



Olof Hans Henrik Rydman

olof.rydman@gmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-08-31 21:15:38 (CET)



Robert Ericson

robert.ericson77@gmail.com

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-09-01 13:25:28 (CET)



Jan Daniel Hellström

daniel.hellstrom@hhrevision.se

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



ÅR - BRF Kvarnbäcksfallet 240701 250630

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:

92b7ff854700f551b784fa26bd41b1eb3ca3588699fc3732df41c032b8e86420787f76bbb06b4e21c4b584fb4b4ad1dee86ddc523de981b081d0430c460c277



Om detta kvitto

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