

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Fjällets Smycke

Org.nr. 769614-8852

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen registrerades 2006-08-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-26. Föreningen har sitt säte i Härjedalens kommun.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Funäsdalen 22:21 i Härjedalens kommun.

Byggnaderna är uppförda 2007. Fastigheternas adress är Sjöängsvägen 10A-I -12A-T.

På fastigheten finns 2 byggnader med 29 lägenheter uppförda. Lägenhetsytor (BOA) är 2 231m² och övriga ytor 116m² (BIA).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa Försäkring Filial. I försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsindelning

Benämning	Antal
-----------	-------

2 rum och kök	14
---------------	----

3 rum och kök	8
---------------	---

4 rum och kök	5
---------------	---

6 rum och kök	2
---------------	---

Föreningen har p-platser med motorvärmarruttag. Antal p-platser i carport är 25st och p-platser på mark är 4st.

Brygga med båtplatser samt relaxavdelning finns vid Hus 3.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

Under räkenskapsåret har styrelsen låtit utföra reparationer för vattenskada som uppkommit samt enligt offert uppfört en stödmur bakom carport för att förhindra skador.

Underhållsplan

Utifrån underhållsplanen som den årliga tekniska besiktningen planerar styrelsen föreningens framtida underhåll.

Underhållsåtgärder (5 senaste åren):

2025: Installation av stödmur bakom carport

2024: Byte av drivenhet Hiss

2023: Byte av styrenhet till fjärrvärme i Ripan

2023: Installation av robotgräsklippare

2021: Byte av ventilationsmotorer i båda husen

2021: Reparation av kretskort till hissen i Ripan

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättningen till yttre fond ska göras enligt underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöter:

Johannes Serck, Ordförande

Lena Cassinger

Tommy Nyström

Åke Norlén

Marie Sellert Rydberg

Suppleanter:

Jan Olof Jonsson

Jan Inge Zetterlund

Fredrik Rosencrantz

Valberedning:

Eva Larvald

Karin Pettersson

Revisor:

Malin Malmbo, Förtroendevald

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB genom tecknat avtal. Fastighetsskötsel som städning, snöröjning och sophantering sköts av Komimilla AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade om en avgiftsökning med 3% fr.o.m. 2025-01-01.

Föreningen har under året låtit utföra reparationer för uppkommen vattenskada och uppfört via offert en stödmur för att förhindra skador vid carport.

Medlemsinformation

Vid början av året uppgick medlemsantalet i föreningen till 43st medlemmar fördelat på de 29st lägenheterna. Två överlåtelse har skett baserat på tillträdesdag under året, 2st medlemmar har tillkommit och 1st har gjort utträde.

Vid årets slut har föreningen 44st medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av prisbasbeloppet.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 558 716	1 521 008	1 474 151	1 476 204
Resultat efter finansiella poster	-74 838	-114 403	39 408	152 996
Soliditet (%)	76,79	76,69	77	77
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	629	610	593	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	91,8	93,9	-
Skuldsättning (kr/kvm)	5 300	5 352	5 403	5 737
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 300	5 352	5 684	5 737
Sparande (kr/kvm)	22	36	75	121
Räntekänslighet (%)	8,68	8,77	9,12	-
Energikostnad (kr/kvm)	303	315	270	269

Definitioner av nyckeltal, se noter

I energikostnad ingår vatten- och uppvärmningskostnaden för föreningen samt el för gemensamma utrymmen.

Bostadsrättsyta uppgår till 2 347 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2 347 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett resultat på -75tkr. Under räkenskapsåret har föreningen låtit utföra löpande underhåll och reparationer som då har en påverkan av resultatet negativt. Den största posten för reparation och underhåll avser installation av stödmur som har bokförts som en tillgång i anläggningsregistret och påverkar inte resultatet, men avskrivning har gjorts under räkenskapsåret.

I resultatet ingår avskrivningar på föreningens fastighet med -137tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet, men påverkar inte föreningens likviditet.

Kassaflödesmässigt har föreningen gjort ett likvidunderskott på -378tkr, det är framförallt installationen av stödmur som påverkat detta då denna installation minskat kassan med -348tkr. Se kassaflödesanalysen sid 8.

Styrelsen har tagit beslut om att öka årsavgifter med 6% per 2026-01-01 för att möta kommande års budget.

De ekonomiska åtgärder som styrelsen gjort bedöms vara tillräckliga.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 855 000	572 737	-535 086	-114 403
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond		50 000	-114 403	114 403
Årets resultat			-50 000	0
Belopp vid årets utgång	42 855 000	622 737	-699 489	-74 838

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-699 489
Årets resultat	-74 838
	-774 327
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	50 000
Balanseras i ny räkning	-824 327
	-774 327

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 558 716	1 521 008
Övriga rörelseintäkter	3	0	40 300
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 558 716	1 561 308
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 173 035	-1 140 026
Övriga externa kostnader	5	-66 100	-82 235
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6,7	-137 064	-125 481
Summa rörelsekostnader		-1 376 199	-1 347 742
Rörelseresultat		182 517	213 566
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 520	31 959
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 875	-359 928
Summa finansiella poster		-257 355	-327 969
Resultat efter finansiella poster		-74 838	-114 403
Resultat före skatt		-74 838	-114 403
Årets resultat		-74 838	-114 403

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	54 407 184	54 188 303
Inventarier, verktyg och installationer	7	63 336	71 781
Summa materiella anläggningstillgångar		54 470 520	54 260 084
Summa anläggningstillgångar		54 470 520	54 260 084
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		89	121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	52 003	53 115
Summa kortfristiga fordringar		52 092	53 236
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 084 955	1 462 980
Summa kassa och bank		1 084 955	1 462 980
Summa omsättningstillgångar		1 137 047	1 516 216
SUMMA TILLGÅNGAR		55 607 567	55 776 300

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2025-12-31

2024-12-31

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

42 855 000

42 855 000

622 737

572 737

43 477 737

43 427 737

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-699 489

-535 086

-74 838

-114 403

-774 327

-649 489

Summa eget kapital

42 703 410

42 778 248

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

9

2 670 000

6 400 000

2 670 000

6 400 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

9

9 770 000

6 160 000

0

6 080

135 916

107 481

97 266

93 351

10

230 975

231 140

10 234 157

6 598 052

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

55 607 567

55 776 300

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		182 517	213 566
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		137 064	125 481
Erhållen ränta mm		12 520	31 959
Erlagd ränta		-269 875	-359 928
Betald inkomstskatt		0	3 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		62 226	14 297
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	7 284
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 144	1 283 990
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		28 435	56 760
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-2 330	109 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten		89 475	1 472 092
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	-347 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-347 500	0
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	-120 000
Amortering långfristiga lån		-120 000	0
Omklassificering klientmedel från fg.år		0	-1 306 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-120 000	-1 426 856
Förändring av likvida medel		-378 025	45 236
Likvida medel vid årets början		1 462 980	1 417 744
Likvida medel vid årets slut		1 084 955	1 462 980

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), samt (BFNAR 2023:1) kompletterande upplysning m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Avgifter som aviserats men ej betalats per balansdagen, redovisas som förutbetalda intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader

400

Inventarier, verktyg och installationer

10

Mark skrivs ej av.

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter bostadsrätter	1 475 541	1 432 564
	Parkeringar	4 800	4 800
	Carport	75 000	75 000
	Påminnelseavgift	420	540
	Pantsättningsavgift	0	1 146
	Överlåtelseavgifter	2 940	6 878
	Öres- och kronutjämning	15	80
		<u>1 558 716</u>	<u>1 521 008</u>

I årsavgiften ingår de kollektiva tjänsterna vatten och värme samt avgift för kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025	2024
	Övriga intäkter	<u>0</u>	<u>40 300</u>
		0	40 300

NOTER

Not 4	Driftskostnader	2025	2024
	Städning enligt avtal	-77 784	-79 088
	Städning utöver avtal	-7 123	-9 570
	Sophantering	-31 364	-33 018
	Snöröjning/sandning	-26 857	-23 264
	Hissbesiktning	-5 628	-4 260
	Gemensamma utrymmen/Förbrukning/Gård	-7 036	-19 645
	Reparationer och underhåll	-117 299	-92 460
	El	-64 520	-68 636
	Uppvärmning	-450 088	-488 738
	VA Kommunen	-197 128	-182 568
	Sophämtning/renhållning (kommunen)	-31 739	-32 440
	Fastighetsförsäkringar*	-72 108	-29 675
	Bredband	-34 365	-29 394
	Fastighetsskatt	-49 996	-47 270
		<u>-1 173 035</u>	<u>-1 140 026</u>

*Föregående år startades periodisering av försäkringskostnaden varpå 2024 års kostnad endast avser 5 månader (Augusti-December).

Not 5	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Kredit-och inkassokostnader	0	-3 782
	Ersättning till revisor	-3 000	-4 850
	Ekonomisk förvaltning*	-40 822	-36 876
	Överlåtelse-och pantsättningskostnader	0	-488
	Bankkostnader	-4 183	-3 986
	Övriga förvaltningskostnader	0	-16 578
	Övriga externa kostnader	<u>-18 095</u>	<u>-15 675</u>
		-66 100	-82 235

*I årets post för ekonomisk förvaltning ingår överlåtelse-och pantsättningsavgift samt övrig förvaltningskostnad.

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	56 162 239	56 162 239
	Inköp	347 500	0
	Utgående anskaffningsvärden	<u>56 509 739</u>	<u>56 162 239</u>
	Ingående avskrivningar	-1 973 936	-1 856 900
	Årets avskrivningar	<u>-128 619</u>	<u>-117 036</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-2 102 555</u>	<u>-1 973 936</u>
	Redovisat värde	54 407 184	54 188 303
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	4 462 000	8 400 000
	Byggnader	<u>28 000 000</u>	<u>26 000 000</u>
		32 462 000	34 400 000

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	110 428	110 428
	Utgående anskaffningsvärden	110 428	110 428
	Ingående avskrivningar	-38 647	-30 202
	Årets avskrivningar	-8 445	-8 445
	Utgående avskrivningar	-47 092	-38 647
	Redovisat värde	63 336	71 781

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsförsäkring	42 790	41 544
	Bredband	8 591	8 592
	Upplupna ränteintäkter	622	2 979
		52 003	53 115

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare/villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing.skuld	Årets amortering	Utg.skuld
SBAB / 2030-05-13 (5 år)	3,33%	2 910 000	120 000	2 790 000
SBAB / 2026-03-13 (5 år)	1,15%	6 400 000	0	6 400 000
Swedbank / 2026-01-28 (3 mån)	2,86%	3 250 000	0	3 250 000
Varav kortfristig del		-6 160 000		-9 770 000
		6 400 000	120 000	2 670 000

Under kommande år har två av de tre lånen villkorsändringsdag och dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld tillsammans med kommande års amortering (enligt RevU-18). Föreningen har för avsikt att teckna om dessa vid villkorsändringsdagen. Kommande års amortering (120 000kr) är oförändrad mot fg.år.

*Senast kända ränta.

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna räntekostnader	16 559	24 247
	Upplupna kostnader snöröjning/sandning	9 558	3 489
	Upplupna kostnader fastighetsskötsel enl. avtal	18 164	9 809
	Upplupna kostnader fastighetsel	6 256	5 197
	Upplupna kostnader värme	52 906	53 390
	Upplupet revisorsarvode	2 500	2 500
	Övriga upplupna kostnader	0	601
	Förutbetalda hyror/avgifter	125 032	131 907
		230 975	231 140

Not 11	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 600 000	16 600 000

NOTER

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade om en avgiftsökning med 6% fr.o.m. 2026-01-01.

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm

Det som oftast tas ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Skuldsättning per kvm

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande per kvm

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter

Räntekänslighet i %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

Energikostnad per kvm

Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan - boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-17

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

Johannes Serck
Ordförande

Lena Cassinger

Tommy Nyström

Åke Norlen

Marie Sellert Rydberg

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

Malin Malmbo
Förtroendevald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.