

Årsredovisning

BRF Gruvgården I Ramundberget

769622-7276

Styrelsen för BRF Gruvgården I Ramundberget får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet.

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

Föreningen har sitt säte i Härjedalen, Jämtlands län.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Funäsdalen 42:233 i Härjedalens kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt. På fastigheten finns 5 byggnader, som vardera inrymmer fyra bostadslägenheter samt förrådsutrymmen. Total boyta uppgår till 1 400 kvm.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig mellan 2025-2049.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsstämman hölls i Ramundberget måndagen den 17:e april.

Vid stämman valdes följande personer till styrelseledamöter respektive styrelsesuppleant med angiven mandattid:

Omval:

Niclas Winnberg, ledamot, 1 år

Tycho Tullberg, ledamot, 2 år

Nyval:

Marianne Forsell, ledamot, 2 år

Enri Bimbashi, suppleant, 2 år

Per Holmer kvarstår som ledamot ett år.

Daniel Karlsson som vid årsstämman 2024 valts till suppleant för en tid om 2 år har under året sålt sin lägenhet och i samband med detta frånträtt sitt uppdrag som suppleant.

Revisor:

Eva Marell valdes till revisor för tiden fram till och med nästa årsstämma.

Niels Wiegurd valdes till revisorssuppleant för tiden fram till och med nästa årsstämma.

Valberedning:

Suzanne Andersson och Irene Ström valdes till valberedning.

Styrelsens arbete under året

Styrelsen höll konstituerande styrelsemöte söndagen den 25 maj, och har hållit totalt 6 styrelsemöten under år 2025. Mötena har hållits digitalt genom TEAMS. Styrelsen har inom sig fördelat ansvaret för vissa uppgifter enligt följande: Ordförande - Niclas Winnberg, Ekonomi - Tycho Tullberg, Juridik - Niclas Winnberg, Fastighetsfrågor och IT - Enri Bimbashi och Per Holmer.

Styrelsens arbete har under år 2025, utöver sedvanlig förvaltning, huvudsakligen arbetat med följande frågor. Löpande kontakter har hafts med Ramundbergets Alpina avseende bl.a. uppföljning av förvaltningsavtal samt nödvändiga reparationsåtgärder. Styrelsen har under hösten 2025 genomfört en okulärbesiktning av fastigheten i enlighet med stadgarna. Styrelsen arbetar vidare för att finna en entreprenör som kan åtgärda läckage i förråd vid hus 3 (Ramundberget har kontaktats för åtgärdande).

Fokus har varit uppföljningen den ekonomiska situationen för föreningen och att dra ner föreningens kostnader. Som ett led i detta har vi bytt försäkringsbolag, bank, och i samband med detta lagt om föreningens lån. Vi har även bytt den externa revisorn mot föreningens egen medlem Eva Marell.

Såvitt avser fastighetsfrågor har under året genomförts obligatorisk ventilationskontroll, sneda gårdsgårdar har åtgärdats/tagits bort. Vidare arbetar styrelsen för att utöka antalet laddstolpar. Styrelsen har beslutat att efter snösmältningen 2026 genomföra takbesiktning, sätta ut kontrollpunkter för att mäta förändringar i slänt mot hus 4 och 5 samt att påbörja årlig mätning av stödmurens lutning med digitalt vattenpass.

Ekonomisk förvaltning

2025 års höjningar av avgifterna har såvitt kan bedömas givit avsedd effekt och föreningens ekonomi är avsevärt bättre än före avgiftshöjningen och avgifterna ger nu ett visst överskott för att kunna möta kommande underhållsåtgärder.

Medlemsinformation

Antal medlemmar per 2025-12-31 var 36 st.

Under 2025 skedde 2 st överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 290	1 074	951	950
Resultat efter finansiella poster	-268	-402	-414	-110
Soliditet %	85	85	85	85
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	915	763	677	677
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	99	99	100	100
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	5 264	5 262	5 288	5 486
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	5 264	5 262	5 288	5 486
Räntekänslighet %	5,75	7	7	8
Sparande (kr) per kvadratmeter	132	-34	-21	171
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	382	343	266	260

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Årets förlust uppstår på grund av avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt planenligt underhåll. Justerat för avskrivningar och planenligt underhåll är föreningens ekonomi i balans.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 685 000	997 019	-4 332 952	-402 130	41 946 937
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-402 130	402 130	0
Förändring av underhållsfond		183 333	-183 333		0
Årets resultat				-267 877	-267 877
Belopp vid årets utgång	45 685 000	1 180 352	-4 918 414	-267 877	41 679 061

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 918 414
Årets resultat	-267 877
Summa	-5 186 291

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	311 520
Anspråktagande av underhållsfond	-88 371
Balanseras i ny räkning	-5 409 440
Summa	-5 186 291

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Avgifter bostadrätter	2, 3	1 289 798	1 074 391
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 289 798	1 074 391
Rörelsekostnader			
Köpta tjänster fastighetsförvaltning	4	-69 047	-94 281
Reparation och underhåll	5, 6	-104 415	-86 531
Taxebundna kostnader	7	-595 361	-529 683
Övriga förvaltningskostnader	8	-157 791	-158 497
Avskrivningar		-364 028	-353 976
Summa rörelsekostnader		-1 290 642	-1 222 968
Rörelseresultat		-844	-148 577
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 049	-253 575
Summa finansiella poster		-267 033	-253 553
Resultat efter finansiella poster		-267 877	-402 130
Resultat före skatt		-267 877	-402 130
Årets resultat		-267 877	-402 130

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	48 677 458	49 020 458
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	11	160 440	181 468
Summa materiella anläggningstillgångar		48 837 898	49 201 926
Summa anläggningstillgångar		48 837 898	49 201 926
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 767	21 578
Summa kortfristiga fordringar		1 767	21 578
Kassa och bank			
Kassa och bank		455 950	282 416
Summa kassa och bank		455 950	282 416
Summa omsättningstillgångar		457 717	303 994
SUMMA TILLGÅNGAR		49 295 615	49 505 920

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	45 685 000	45 685 000
Fond för yttre underhåll	1 180 352	997 019
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>46 865 352</i>	<i>46 682 019</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 918 414	-4 332 952
Årets resultat	-267 877	-402 130
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 186 291</i>	<i>-4 735 082</i>
Summa eget kapital	41 679 061	41 946 937
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 133 700 000	0
Summa långfristiga skulder	3 700 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	133 669 170	7 367 354
Leverantörsskulder	50 986	22 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	196 398	169 271
Summa kortfristiga skulder	3 916 554	7 558 983
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	49 295 615	49 505 920

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-844	-148 576
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	364 028	353 976
Erhållen ränta	16	22
Erlagd ränta	-267 049	-253 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 151	-48 153
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-16	-4 032
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	75 582	4 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten	171 717	-47 249
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-83 491
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-83 491
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-7 398 183	-36 000
Upptagna lån	7 400 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 817	-36 000
Årets kassaflöde	173 534	-166 740
Likvida medel vid årets början	282 416	449 156
Likvida medel vid årets slut	455 950	282 416

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	5
Inventarier, verktyg och installationer	10	10

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Månadsavgifter	1 248 000	1 068 000
	Överlåtelseavgifter	2 940	4 299
	Pantsättningsavgifter	1 734	1 719
	Påminnelseavgifter	1 020	240
	El	36 105	134
		1 289 799	1 074 392

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten, parkering, TV samt sedvanligt underhåll.
El debiteras som ett obligatoriskt tillägg utifrån individuell mätning.

Not 4	Köpta tjänster fastighetsförvaltning	2025	2024
	Fastighetsskötsel	-65 000	-89 375
	Övriga avtalskostnader	-4 047	-4 906
		-69 047	-94 281

Not 5	Reparationer och underhåll	2025	2024
	Övriga reparationer/underhåll	-15 476	-30 750
	Snöröjning manuell	–	-55 781
	Material fastighetsskötsel	-568	–
		-16 044	-86 531

Not 6	Planenligt underhåll	2025	2024
OVK		-88 371	–
		-88 371	–

Not 7	Taxebundna kostnader	2025	2024
El hus 1		-40 731	-45 485
El hus 2		-35 556	-39 537
El hus 3		-37 442	-40 997
El hus 4		-35 408	-39 801
El hus 5		-37 135	-40 753
Avläsning el		-15 023	–
Fjärrvärme		-233 865	-184 424
Vatten och avlopp		-100 338	-88 686
Sophantering		-59 863	-50 000
		-595 361	-529 683

Not 8	Övriga förvaltningskostnader	2025	2024
Fastighetsförsäkring		-33 408	-40 128
Ekonomisk förvaltning		-39 351	-38 806
IP TV		-26 860	-27 685
Revision		-22 744	-21 250
Konsultarvoden		-1 488	-1 875
Bankkostnader		-7 824	-5 287
Föreningsavgifter		-5 810	-6 260
Övrigt		-20 305	-17 206
		-157 790	-158 497

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		53 085 000	53 085 000
Utgående anskaffningsvärden		53 085 000	53 085 000
Ingående avskrivningar		-4 064 542	-3 721 542
<i>Förändringar av avskrivningar</i>			
Årets avskrivningar		-343 000	-343 000
Utgående avskrivningar		-4 407 542	-4 064 542
Redovisat värde		48 677 458	49 020 458

Taxeringsvärde byggnad: 20 200 000

Taxeringsvärde mark: 2 635 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	155 000	155 000
	Utgående anskaffningsvärden	155 000	155 000
	Ingående avskrivningar	-155 000	-155 000
	Utgående avskrivningar	-155 000	-155 000
	Redovisat värde	0	0

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	210 290	59 487
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	83 491
	Omklassificeringar	–	67 312
	Utgående anskaffningsvärden	210 290	210 290
	Ingående avskrivningar	-28 822	-17 846
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-21 028	-10 976
	Utgående avskrivningar	-49 850	-28 822
	Redovisat värde	160 440	181 468

Not 12	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000
	Summa ställda säkerheter	8 000 000	8 000 000

Not 13	Övriga skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Stadshypotek 1,45%, ffd 2025-03-01	–	3 671 353
	Stadshypotek 4,65%, ffd 2025-01-02	–	3 696 000
	Länsförsäkringar Hypotek 3,16%, ffd 2027-03-31	3 700 000	–
	Länsförsäkringar Hypotek 3,10%, ffd 2026-03-31	3 669 170	–
	Kortfristig del av långfristig skuld	-3 669 170	-7 367 353
		3 700 000	0

Årlig amortering uppgår till 36 996 kr.

Ett lån förfaller under 2026 och klassificeras som kortfristig skuld även om det omsätts vid förfallodagen.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-23

UNDERSKRIFTER

Ramundberget den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Niclas Winnberg
Styrelseordförande

Tycho Tullberg

Marianne Forsell

Per Holmer

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

Eva Marell
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.03.2026 22:34

SENT BY OWNER:

Mikael Kimsjö · 23.03.2026 12:13

DOCUMENT ID:

SJqk4i0qWI

ENVELOPE ID:

r1G8xs05Zg-SJqk4i0qWI

DOCUMENT NAME:

ÅR 769622-7276 BRF Gruvgården I Ramundberget 2025
1231.pdf
12 pages

SHA-512:

4fe0ef19b6228aa429853ca1d2413e3fab74def838b4a16
5f79de6627bc5a939e8ef9e61093d6d0c9415b93c84661
17518183a7fbf7a4ef8d928e0ee90c9915a

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. NICLAS WINNBERG niclas.winnberg@vinge.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 12:43 23.03.2026 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/23) IP: 84.17.219.30
2. Carl Henrik Tycho Tullberg tullberg.tycho@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 13:49 23.03.2026 13:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/09/29) IP: 151.177.121.181
3. MARIANNE FORSELL odont@marianne.one	 Signed Authenticated	23.03.2026 21:02 23.03.2026 20:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/05) IP: 217.210.150.114
4. Per Krister Holmer pholmer@gmail.com	 Signed Authenticated	23.03.2026 21:38 23.03.2026 21:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/05/30) IP: 77.53.34.93
5. Eva Margareta Marell eva.marell@lansforsakringar.se	 Signed Authenticated	23.03.2026 22:34 23.03.2026 22:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/10/14) IP: 135.225.152.64

* 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