

Årsredovisning

Brf Fjällängen Ramundberget

Org. nr 769627–7719

Styrelsen för Brf Fjällängen Ramundberget

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Fjällängen Ramundberget

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen äger fastigheterna Härjedalen Funäsdalen 42:242, 42:243, Ramundberget. På dessa tomter har uppförts 2 bostadshus med sammanlagt 12 lägenheter med en lägenhetsyta av 840 kvadratmeter. På fastigheten finns också tillgång till 12 parkeringsplatser med motorvärmare.

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

Tolv st 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 70 kvm.

Föreningen förfogar över 12 stycken parkeringsplatser med motorvärmare. En plats till varje lägenhet.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2025;

Byggnad	12 400 000
Mark	<u>1 712 000</u>
	14 112 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme som distribueras av Ramundbergets Alpina AB. Lägenheterna har golvvärme.

Tomten är ansluten till Ramundbergets egna avloppssystem.

Vatten och sophämtning köps via Ramundbergets Alpina

I fastigheten finns fiber för bredband och tv. Vad gäller bredband samt ytterligare tv-kanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med leverantören.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Enligt ekonomisk plan ska underhållsplan upprättats. En underhållsplan har framtagits och den ska följas fr om 2025.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Byggnationer och besiktningar

Byggnaden har uppförts enligt totalentreprenad av Brogården Entreprenad AB, Lit. Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-03-12

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 22 medlemmar fördelade på 12 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Snöröjning o fastighetservice har utförts av Ramundbergets Alpina

Fjärrvärme, vatten och sophämtning köps av Ramundbergets Alpina.

Avtal finns med Fyrfasen om elleverans.

Avtal finns med Härjedalens kommun för avlopp.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025 haft följande sammansättning

Stefan Berg	Ledamot, ordförande
Adrian Sparrenborn	Ledamot
Martin Fjellstedt	Ledamot
Ulf Bernström	Ledamot
Daniel Rådström	Suppleant

Revisorer

Per-Olof Petersson och Urban Öberg

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under 2025 haft fyra styrelsemöten.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1% av prisbasbeloppet per pantsättning.

Under året har 0 överlåtelse gjorts.

Årets händelser

Under året säkrades långsiktig tillgång till föreningens parkeringsplatser genom tecknande av ett avtalsservitut med Ramundberget Alpin.

Arbetet med att justera tomtgränserna har gått vidare och ett avtal har tecknats mellan tre parter:

- BRF Fjällängen Ramundberget
- Ramundberget Alpina AB

- Fjällängen Ramundberget AB / Fjällängen II Ramundberget AB (ägs av BoNorr – Brogården).

Ett ärende för lantmäteriförrättning bereds nu av Lantmäteriet, där BRF Fjällängen inte tar någon kostnad för ärendet. Kostnaden för detta ärende tas av Fjällängen Ramundberget AB / Fjällängen II Ramundberget AB.

Föreningen har, som stipulerat av stadgarna, tagit fram en underhållsplan för planerat yttre underhåll. Planen finansieras genom amortering på föreningens banklån.

Under året har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts.

Föreningen har haft ett flertal dialoger med Ramundberget Alpina AB och representanter för Fjällängen Ramundberget AB under året. I dessa dialoger har framkommit att Ramundberget Alpina AB har för avsikt att avyttra fyra fastigheter i Fjällängen (de som byggdes samtidigt som våra fastigheter) till Fjällängen Ramundberget AB (samt Fjällängen II). Planen för dessa fastigheter är, så vitt vi vet, att de efter renovering skall ombildas till BRF och säljas. Mer om detta under 2026.

I dialogen med Ramundberget Alpina AB har även snöröjning och parkeringssituationen inkl. de ojämnt placerade motorvärmastolparna tagits upp. Dessa kommer inte att justeras, däremot kommer parkeringsanvisningar ses över i syfte att säkerställa jämnt fördelade parkeringsytor på vår parkeringsplats.

Föreningens ekonomi är fortsatt god, vi har placerat delar av vår kassa på ett konto med bättre ränta (3 mån bindningstid).

Föreningens ekonomi

Årets förlust beror främst på höga avskrivningar. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 138 tkr eftersom avskrivningar inte påverkar likviditeten. Årets totala kassaflöde är positivt med 85 tkr, då även förändringar av rörelseresultatet samt året amorteringar innefattas. Styrelsen gör bedömningen att föreningen i och med detta kan klara sina framtida ekonomiska åtaganden, men att det vid behov kommer att bli aktuellt att höja avgifterna.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning, Kkr	715	701	629	613	606
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-51	-78	-143	-30	1
Soliditet, %	87,6	87,5	87,2	87,3	86,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	639,3	636,9	562,9	536,1	536,1
Årsavgifterna andel i % av totala rörelseintäkterna	75,1	76,3	75,2	73,5	74,4
Sparande per kvm	164,0	132,1	54,1	188,2	226,1
Energikostnad per kvm	275	304	255	238	245
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	4 818	4 905	4 991	5 078	5 479
Räntekostnader i förhållande till intäkt	16,84	25,33	27,14	13,94	11,00
Skuldsättningsgrad %	14	14	14	14	15
Soliditet, %	88,0	88,0	87,0	87,0	86,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	5,7	5,9	6,7	7,0	7,6
Fastighetens belåningsgrad, %	12,0	12,1	12,3	12,4	13,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	639	600	549	536	536
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 240 000	160 000	-296 268	-77 513	30 026 219
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		20 000	-20 000		
Balanseras i ny räkning			-77 513	77 513	
Årets resultat				-50 703	-50 703
Belopp vid årets utgång	30 240 000	180 000	-393 781	-50 703	29 975 516

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-393 781
Årets resultat	-50 703
	-444 484
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	120 000
I ny räkning överföres	-564 484
	-444 484

Definitioner av Nyckeltal

Räntekostnader i förhållande till intäkten

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader. Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

Skuldsättningsgrad

Beräknas som Skulder/Eget kapital. Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

Soliditet

Definieras som eget kapital delat med totalt kapital (summa eget kapital och skulder) *100. Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Men det egna kapitalet som används i dessa beräkningar utgörs till stor del av medlemmarnas insatser, och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet, och detta värde är i gamla föreningar mycket lågt. Resultatet blir att soliditeten i gamla föreningar blir låg, kanske bara 10 %, medan soliditeten i nya föreningar brukar hamna runt 50 %. Ändå är de flesta gamla föreningar mycket mer "solida" och välmående än nya föreningar. Soliditets-begreppet ger nästan alltid en felaktig bild av bostadsrättsföreningen.

Skuldkvot och Räntekänslighet

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination. Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

Skuldsättning per kvm

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

Energikostnader per kvm

Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. 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.

Sparande till framtida underhåll

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparat på mellan 200-300 kr per kvm.

Fastighetens belåningsgrad

Beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	715 070	701 151
		715 070	701 151
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-417 877	-377 365
Övriga externa kostnader	3	-39 275	-35 244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-188 474	-188 474
Summa fastighetskostnader		-645 626	-601 083
Rörelseresultat		69 444	100 068
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-120 384	-177 581
Resultat efter finansiella poster		-50 703	-77 513
ÅRETS RESULTAT		-50 703	-77 513

BALANSRÄKNING

Not 2025-12-31 2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark och markanläggning	5	33 826 918	34 002 892
Inventarier	6	11 473	23 973
		33 838 391	34 026 865

Summa anläggningstillgångar

33 838 391 34 026 865

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	35 163	28 863
		35 163	28 863

Kassa och bank

330 338 245 171

Summa omsättningstillgångar

365 501 274 034

SUMMA TILLGÅNGAR

34 203 892 34 300 899

BALANSRÄKNING

Not 2025-12-31 2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	30 240 000	30 240 000
Yttre reparationsfond	180 000	160 000
	30 420 000	30 400 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-393 781	-296 268
Årets resultat	-50 703	-77 513
	-444 484	-373 781

Summa eget kapital

29 975 516 30 026 219

Långfristiga skulder

Fastighetslån	8 2 303 000	658 277
	2 303 000	658 277

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8 1 744 052	3 461 647
Leverantörsskulder	59 651	21 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 121 673	133 472
	1 925 376	3 616 403

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 203 892 34 300 899

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	69 444	100 068
Årerföring gjorda avskrivningar	188 474	188 474
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	257 918	288 542
Erhållen ränta	237	0
Erlagd ränta	-120 384	-177 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	137 771	110 961
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-6 300	18 433
Kortfristiga skulder - förändring	26 568	-73 903
Kassaflöde från rörelseresultat	20 268	-55 470
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-72 872	-72 872
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-72 872	-72 872
Årets kassaflöde	85 167	-17 381
Likvida medel vid årets början	245 171	262 553
Likvida medel vid årets slut	330 338	245 172

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	0,80%
Inventarier	10-20 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2025 och dessa kommer att gälla fram till år 2028.
För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 724 kr för varje bostadslägenhet. Föreningen
betalar idag ingen fastighetsavgift p g a nytt värdeår.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet
eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.
lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal

Upplysningar till enskilda poster

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 1 Hyresintäkter		
Årsavgifter bostadsrätt	536 976	534 960
Värmedebitering	72 000	72 000
Eldebitering	67 180	57 600
Avgift bredband	38 160	34 848
Övriga intäkter	754	1 743
Summa	715 070	701 151

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 Driftkostnader		

Fastighetsskötsel

Snöröjning o markunderhåll	0	-8 625
Material	-541	0
Besktningskostnader, OVK o dyl	-15 413	0

Summa **-15 954** **-8 625**

Reparationer

Reparation installationer	-31 212	-1 518
---------------------------	---------	--------

Summa **-31 212** **-1 518**

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	-66 297	-70 455
Värme	-101 581	-125 165
Vatten o avlopp	-62 947	-59 418
Sophämtning	-52 290	-30 528
Bredband	-63 585	-54 789

Summa **-346 700** **-340 355**

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	-23 291	-26 147
Samfällighetsavgifter	-720	-720

Summa **-24 011** **-26 867**

Summa driftkostnader **-417 877** **-377 365**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		

Förvaltningsarvode	-31 289	-30 948
Övriga administrationskostnader	-7 986	-4 296

Summa **-39 275** **-35 244**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 4 Avskrivningar enligt plan		
Avskrivningar på byggnader	-174 378	-174 378
Avskrivningar på markanläggningar	-1 596	-1 596
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggning	-12 500	-12 500
Summa	-188 474	-188 474

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	21 797 200	21 797 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 797 200	21 797 200
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 657 784	-1 483 406
Årets avskrivningar enligt plan	-174 378	-174 378
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 832 162	-1 657 784
Utgående redovisat värde	19 965 038	20 139 416
Mark	13 843 123	13 843 123
Utgående bokfört värde	33 808 161	33 982 539
Taxeringsvärden		
Byggnader	12 400 000	13 200 000
Mark	1 712 000	1 612 000
Summa	14 112 000	14 812 000
varav bostäder	14 112 000	14 812 000
Summa	14 112 000	14 812 000

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	31 927	31 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 927	31 927
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 574	-9 978
Årets avskrivningar enligt plan	-1 596	-1 596
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 170	-11 574
Utgående bokfört värde	18 757	20 353
Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark	33 826 918	34 002 892

Not 6 Maskiner o inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	125 000	125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 000	125 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-101 027	-88 527
Årets avskrivningar enligt plan	-12 500	-12 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-113 527	-101 027
Utgående redovisat värde	11 473	23 973

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	26 041	25 283
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	9 122	3 580
Summa	35 163	28 863

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	3,24%	2027-12-01	2 358 000	2 413 000
Stadshypotek	3,30%	2026-02-05	1 030 775	1 041 771
Stadshypotek	1,08%	2026-07-30	658 277	665 153
Kortfristig del			-1 744 052	-3 461 647
Summa			2 303 000	658 277

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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. Lån med slutbetalningsdag under 2026 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter	58 973	57 571
Upplupen ränta	11 943	14 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 757	61 886
Summa	121 673	133 472

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	5 500 000	5 500 000
Summa	5 500 000	5 500 000

Ramundberget / 2026

Stefan Berg
Ordförande

Martin Fjellstedt

Adrian Sparrenborn

Ulf Bernström

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2026

Per-Olof Petersson
Förtroendevald revisor

This document contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

STEFAN BERG

e302356e-ff9b-4c14-a247-6fff0c726b0d - 2026-05-15 13:31:13 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 36787063-ad01-4ed5-b960-192a6c6edb66 - SE

MARTIN HENRIK FJELLSTEDT

c0ad81d6-953f-433b-9337-39d5573d6be4 - 2026-05-15 16:44:23 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4176efb4-d0bf-4ef2-90ce-6262661e4714 - SE

ULF BERNSTRÖM

7e5377b7-d4ff-404d-a945-40de93c804a8 - 2026-05-15 19:06:26 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c5f1b1a6-752e-44b7-89c3-39db70c67618 - SE

Adrian Johannes N Sparrenborn

94ce80db-a897-42d9-906d-f849dbaa03f2 - 2026-05-16 12:23:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ac60feb6-e475-4bab-b5fd-d3e736fe7abc - SE

Johnny Per-Olof Petersson

37d1d05e-1347-492e-8e56-232468bbe52e - 2026-05-17 19:50:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4a838281-b5a1-46d8-af21-203f6d127c63 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende