

Brf Funäsdalshöjden
Org nr 769618-5367

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

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 som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Michael Eriksson	Ordförande	2027
Karina Muñoz Elvelin	Ledamot	2027
Ola Nordqvist	Ledamot	2026
Christer Eriksson	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit två protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-06-10.

Föreningens styrelse har sitt säte i Härjedalens kommun, Jämtlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Eva Hellsten.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma hållits valdes Ulla Torsell.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 58 800 kr i arvode till styrelsen, samt 3 000 kr för revisor.

Föreningen äger fastigheten Funäsdalen 70:11, Härjedalens kommun.

Nybyggnadsår 2009. Total boyta 872 m².

Samtliga 16 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och fördelade i två byggnader.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet har del i en Gemensamhetsanläggningen (GA 190 & 191). Gemensamhetsanläggningen sköter förvaltning och underhåll av vägar, parkering, vallabod, laddstationer för elbilar samt sophantering.

Föreningen har en aktuell underhållsplan, som löper t.o.m. år 2049.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Jämtland.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 10 % inför år 2026.

Under år 2025 har föreningen fått nytt taxeringsbeslut, som gäller för åren 2025-2027, se not 9 för det nya taxeringsvärdet.

Flerårsöversikt

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	894 572	904 949	730 744	665 822
Resultat efter finansiella poster	kr	-27 587	-62 180	-166 755	-255 162
Soliditet	%	73	73	73	73
Likviditet	%	340	277	191	227
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	935	935	713	
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 002	1 014	806	
Skuldsättning per kvm	kr	7 397	7 454	7 468	
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 397	7 454	7 468	
Energikostnad per kvm	kr	193	193	212	
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,9	8,0	10,5	
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,4	7,3	9,3	
Sparande per kvm	kr	280	304	288	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	97,65	97,74	96,17	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2049.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Inför 2026 har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	20 870 000	0	303 681	-2 681 170	-62 180
Reservering till yttre fond			175 000	-175 000	
Anspråkstagande av yttre fond			-55 376	55 376	
Balansering av föregående års resultat				-62 180	62 180
Årets resultat		—			<u>-27 587</u>
Belopp vid årets utgång	20 870 000	0	423 305	-2 862 974	-27 587

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 862 974
Årets resultat	-27 587
	<u>-2 890 561</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	175 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-3 065 561
	<u>-2 890 561</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-27 587
Dispositioner	-175 000
	<u>-202 587</u>
Årets resultat efter dispositioner	

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	598 305
---	---------

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	894 572	904 949
Summa rörelseintäkter		894 572	904 949
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-315 946	-278 654
Periodiskt underhåll	5	0	-55 376
Övriga externa kostnader	6	-48 572	-51 677
Arvoden och personalkostnader	7	-68 239	-66 523
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-271 979	-271 979
Summa rörelsekostnader		-704 736	-724 209
Rörelseresultat		189 836	180 740
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	12 637	8 651
Räntekostnader		-230 060	-251 571
Summa finansiella poster		-217 423	-242 920
Resultat efter finansiella poster		-27 587	-62 180
Årets resultat		-27 587	-62 180
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-27 587	-62 180
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	55 376
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-175 000	-175 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-202 587	-181 804

Brf Funäsdalshöjden 769618-5367			6(14)
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	24 160 271	24 432 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 160 271	24 432 250
Summa anläggningstillgångar		24 160 271	24 432 250
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	26 356	25 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 624	41 233
Klientmedel i SHB		845 503	634 743
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		910 483	701 603
Summa omsättningstillgångar		910 483	701 603
Summa tillgångar		25 070 754	25 133 853

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		20 870 000	20 870 000
Fond för yttre underhåll		423 306	303 681
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>21 293 306</i>	<i>21 173 681</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 862 974	-2 681 170
Årets resultat		-27 587	-62 180
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 890 561</i>	<i>-2 743 350</i>
Summa eget kapital		18 402 745	18 430 331
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	6 450 000
Summa långfristiga skulder		0	6 450 000
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	6 450 000	50 000
Leverantörsskulder		36 520	20 014
Skatteskulder		28 594	51 504
Övriga skulder	13	41 444	30 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		111 451	101 701
Summa kortfristiga skulder		6 668 009	253 522
Summa eget kapital och skulder		25 070 754	25 133 853

Kassaflödesanalys

2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	189 836	180 740
---	---------	---------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	271 979	271 979
---------------	---------	---------

Utdelning	8 355	0
-----------	-------	---

Erhållen ränta	4 283	8 651
----------------	-------	-------

Erlagd ränta	-230 060	-251 572
--------------	----------	----------

244 393	209 798
----------------	----------------

Ökning/minskning kundfordringar	0	48 587
---------------------------------	---	--------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	1 881	16 202
---	-------	--------

Ökning/minskning leverantörsskulder	16 506	-69 190
-------------------------------------	--------	---------

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-2 019	47 091
---	--------	--------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	260 761	252 488
---	----------------	----------------

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
---	----------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-50 000	-12 500
---------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-12 500
--	----------------	----------------

Årets kassaflöde	210 761	239 988
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	634 743	394 754
---------------------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets slut	845 503	634 743
-------------------------------------	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	t.o.m. år 2108
Bergvärme	20 år	t.o.m. år 2030
Förråd	33 år	t.o.m. år 2047
Förrådstak (komplettering)	33 år	t.o.m. år 2048

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	815 424	815 424
Hyror parkering	5 400	5 400
Uppvärmningsavgifter moms	58 143	69 084
Övriga hyresintäkter (förråd)	12 780	12 780
Övriga intäkter	2 825	1 311
Återförda reserveringar	0	950
Brutto	894 572	904 949
Summa nettoomsättning	<u>894 572</u>	<u>904 949</u>

I årsavgiften ingår vatten för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för värme och varmvatten (uppvärmningsavgifter) debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Reparationer, löpande underhåll	19 104	26 294
Elavgifter	58 362	66 762
Vatten och avlopp	110 003	101 876
Försäkringar	25 345	26 301
Avgift till gemensamhetsanläggning	75 548	31 341
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 584	26 080
Summa driftskostnader	<u>315 946</u>	<u>278 654</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
OVK, rengöring och injustering av ventilation	0	39 876
Energideklaration	0	15 500
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>55 376</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	1 531	0
Revision	3 000	3 000
Ekonomisk och administrativ förvaltning	34 995	33 845
Övriga förvaltningskostnader	9 046	12 363
Övriga externa kostnader	0	2 469
Summa övriga externa kostnader	<u>48 572</u>	<u>51 677</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	58 800	57 300
Sociala kostnader	9 439	9 223
Summa arvoden, personalkostnader	<u>68 239</u>	<u>66 523</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 063	8 651
Övriga ränteintäkter	220	0
Återbäring LF	8 355	0
Summa finansiella intäkter	<u>12 638</u>	<u>8 651</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 280 535	25 280 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 280 535	25 280 535
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 244 485	-3 972 506
Årets avskrivningar	-271 979	-271 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 516 464	-4 244 485
Utgående planenligt värde	<u>20 764 071</u>	<u>21 036 050</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 396 200	3 396 200
Utgående planenligt värde	3 396 200	3 396 200
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>24 160 271</u>	<u>24 432 250</u>

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 000 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark	1 748 000	1 417 000
	12 748 000	11 617 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	12 748 000	11 617 000
	12 748 000	11 617 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	26 019	25 301
Skattefordringar (moms)	337	326
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>26 356</u>	<u>25 627</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Danske Bank	3,216	90-dagars	6 450 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 450 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-50 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-6 400 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			6 200 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	7 550 000	7 550 000
Summa ställda säkerheter	<u>7 550 000</u>	<u>7 550 000</u>

Not 13 Övriga skulder

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Personalens källskatt	18 540	18 090
Sociala avgifter	9 439	9 223
Skulder till andelshavare	13 465	2 990
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>41 444</u>	<u>30 303</u>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-02-24.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Michael Eriksson
Ordförande

Karina Muños Elvelin

Ola Nordqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Eva Hellsten
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MICHAEL ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-24 19:30:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Michael Eriksson

Michael Eriksson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.233.138.83

KARINA MUNOZ ELVELIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-25 08:12:37 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ingrid Karina Munoz Elvelin

Karina Munoz Elvelin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.183.124

OLA NORDQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-24 08:46:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ola Wilhelm Nordqvist

Ola Nordqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.228.66.192

EVA HELLSTEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-02-25 12:23:01 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA HELLSTEN

Eva Hellsten

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.63.200.18