Å R S R E D O V I S N I N G

för

BRF Fjällbjörken nr 1

Org.nr. 716414-8749

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

Ärendereferens: 3453839

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och 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 1987-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-12. Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Fastigheten
Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Totten 1:103, 1:104 samt 1:109 i Åre kommun.
Byggnaderna är uppförda 1986/1987. Fastigheternas adress är Mellanalpen 6A-B, 6D, 7A-D, 9A-D i Åre.
På fastigheten finns tre byggnader med 11st. lägenheter uppförda. Lägenhetsytor (BOA) är 582m², taxeringsvärde 9 333 000kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. Hemförsäkring samt bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsindelning

Benämning	Antal
3 rum och kök	5
4 rum och kök	5
5 rum och kök	1

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

Teknisk Status
Årets reparationer och underhåll
För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Under året har styrelsen låtit genomföra en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Vidare har en större reparation utförts i form av takbyte på samtliga tre byggnader.

ÅR	Underhållsåtgärder
2025	Byte av tak på samtliga tre byggnader

Styrelsens sammansättning
Efter senaste årsstämma och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning:
Styrelseledamöter:
Ronnie Askholm, Ordförande
Niklas Hamberg
Jesper Jakobsson
Lennart Ullèn

Styrelsesuppleanter:
Marielle Dahlberg
Birgitta Ullèn

Valberedning:
Maria Wiklund
Henrik Johansson

Revisor:
Sylvia Andersson, Förtroendevald revisor

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

Ärendereferens: 3453839

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB genom tecknat avtal.
Föreningen är enligt avtal knuten till Tegefjälls samfällighetsförening, som ombesörjer underhåll och drift av gemensamma vägar och anläggningar. I samfällighetsavgiften ingår också kostnader för vatten och sophantering mm.

Flerårsöversikt

	2025	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	246 942	211 442	164 948	159 996
Res. efter finansiella poster	-111 359	-58 912	10 400	15 409
Soliditet (%)	64,95	97,28	99,26	99,17
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	423	363	283	275
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	99,3	100	100
Skuldsättning (kr/kvm)	2 564	0	0	0
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 564	0	0	0
Sparande (kr/kvm)	0	0	18	26
Räntekänslighet (%)	6,07	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	-	-	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 582 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 582 kvadratmeter.

*Nyckeltalet Energikostnad per kvm kan ej beräknas korrekt då medlemmarna står för sina egna el-, uppvärmning- samt VA kostnader

Upplysning vid förlust
Föreningen gör ett negativt resultat på -111 359kr. Under året har föreningen utfört takbyten för alla tre byggnaderna som påverkat resultatet negativt i form av ökade räntekostnader samt avskrivningar.

Kassaflödesmässigt har föreningen gjort ett resultat på -15 387kr (se kassaflödesanalysen sid 8).

Styrelsen har tagit beslut om att öka årsavgifter med 35% per 2026-01-01 för att möta de kommande budgeterade kostnaderna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Årsavgifterna höjdes med 20% från och med den 1 januari 2025 i syfte att möta kommande reparations- och underhållsbehov. Under verksamhetsåret har takbyten genomförts på samtliga tre byggnader. För att finansiera dessa åtgärder har föreningen upptagit banklån, vilket även bidragit till behovet av avgiftshöjningen under 2025.

Med anledning av genomförda större reparationer har föreningen per den 1 januari 2025 övergått till redovisningsregelverket K3. Övergången har inneburit att byggnaden har komponentindelats, varvid tillgången har fördelats på identifierade komponenter med fastställda anskaffningsvärden och nyttjandeperioder. Förändringen har inte medfört någon väsentlig påverkan på föreningens resultat, då avskrivningarna efter komponentindelningen ligger i nivå med föregående års avskrivningar. Årets ökning av avskrivningar hänför sig huvudsakligen till avskrivning avseende genomfört takbyte.

Medlemsinformation
Vid början av året uppgick medlemsantalet i föreningen till 17 fördelat på de 11lägenheterna.
Ingen överlåtelse har skett under räkenskapsåret, således har föreningen vid räkenskapsårets slut 17 medlemmar.

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

Ärendereferens: 3453839

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid jämförelseårets ingång enl fastställd balansräkning	2 850 000	122 045	92 616	-58 912
Justerade belopp vid jämförelseårets ingång	2 850 000	122 045	92 616	-58 912
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			-58 912	58 912
Reservering till fond för yttre underhåll		150 000	-150 000	0
Årets förlust				-111 359
Belopp vid årets utgång	2 850 000	272 045	-116 296	-111 359

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-116 296
årets förlust	-111 359
	-227 655
Styrelsen föreslår att	
till yttre fond avsätts	50 000
i ny räkning överföres	-277 655
	-227 655

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

Ärendereferens: 3453839

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	246 942	211 442
Övriga rörelseintäkter	3	0	1 433
		246 942	212 875
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-198 099	-181 195
Övriga externa kostnader	5	-50 983	-34 381
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-73 927	-57 689
		-323 009	-273 265
Rörelseresultat		-76 067	-60 390
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		265	1 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 557	0
		-35 292	1 478
Resultat efter finansiella poster		-111 359	-58 912
Årets resultat		**-111 359**	**-58 912**

Ärendereferens: 3453839

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	4 234 819	2 824 286
		4 234 819	2 824 286
Summa anläggningstillgångar		4 234 819	2 824 286
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		985	1 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	6 006	33 806
		6 991	35 657
Kassa och bank			
Kassa och bank		214 291	229 678
Summa kassa och bank		214 291	229 678
Summa omsättningstillgångar		221 282	265 335
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 456 101**	**3 089 621**

Ärendereferens: 3453839

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 850 000	2 850 000
Fond för yttre underhåll		272 045	122 045
		3 122 045	2 972 045
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-116 296	92 616
Årets resultat		-111 359	-58 912
		-227 655	33 704
Summa eget kapital		2 894 390	3 005 749
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	738 750	0
Summa långfristiga skulder		738 750	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	753 750	0
Leverantörsskulder		0	30 350
Aktuell skatteskuld		688	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	68 523	53 522
Summa kortfristiga skulder		822 961	83 872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 456 101**	**3 089 621**

Ärendereferens: 3453839

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-76 067	-60 390
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		73 927	57 689
Erhållen ränta m.m.		265	1 478
Erlagd ränta		-35 557	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-37 432	-1 223
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		28 226	-6 191
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-30 350	30 350
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		16 129	30 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-23 427	53 216
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 484 460	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		1 500 000	0
Amortering långfristiga lån		-7 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 492 500	0
Förändring av likvida medel		-15 387	53 216
Likvida medel vid årets början		229 678	176 462
Likvida medel vid årets slut		**214 291**	**229 678**

Ärendereferens: 3453839

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) BRFen tillämpar fortsatt (BFNAR 2023:1) kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Intäktsredovisning
Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den delen som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Avgifter som aviserats men ej betalats per balansdagen, redovisas
som förutbetalda intäkter.

Materiella anläggningstillgångar
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och avskrivningstider. Fastighetens anskaffningsvärde har därför fördelats på väsentliga komponenter.

Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i skriften Komponentindelning i bostadsrättsförening, framtagen i samarbete mellan FAR och ett antal branschaktörer.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över respektive nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av. Avskrivningstiderna uppgår till 30–120 år.

	Antal år
Stomme & grund	120
Stamledning VA	80
Fasad	40
Fönster	40
Yttertak	60
Balkonger	30

Mark är inte föremål för avskrivning.

Skatt
Inkomstskatt:
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheten som inte kan hänföras till fastigheten.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Ärendereferens: 3453839

NOTER

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter Bostadsrätter	208 826	211 442
	Bredbandstillägg	25 721	0
	TV-avgift	11 446	0
	Pantsättning-och överlåtelseavgifter	588	0
	Påminnelseavgifter	360	0
	Öres- och kronutjämning	1	0
		246 942	211 442

Årsavgiften till föreningen avser ersättning för föreningens gemensamma kostnader, kollektiva tjänster såsom vatten ingår. Värme och el tecknas och bekostas separat av respektive bostadsrättshavare.

Avgift för Bredband och Tv betalas av föreningen men debiteras därefter medlemmarna i ett obligatoriskt tillägg.

Not 3	Övriga intäkter	2025	2024
	Överlåtelse- samt pantsättningar	0	1 433
		0	1 433

Överåtelse -samt pantsättningar ingår i nettoomsättningen år 2025.

Not 4	Driftskostnader	2025	2024
	Fastighetsförsäkring	-16 906	-13 857
	Tegefjällssamf	-106 284	-112 809
	Digitala tjänster (Telia)	-38 171	-34 969
	Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-20 688	-19 560
	Reparation och underhåll	-16 050	-0
		-198 099	-181 195

Not 5	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Ekonomisk Förvaltning	-25 109	-25 000
	Övriga förvaltningskostnader	0	-4 995
	Bankkostnader	-1 699	-2 775
	Övriga externa kostnader	-24 175	-1 611
		-50 983	-34 381

Ärendereferens: 3453839

NOTER

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 908 338	2 908 338
Inköp	1 484 460	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 392 798	2 908 338
Ingående avskrivningar	-84 052	-26 363
Årets avskrivningar	-73 927	-57 689
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 979	-84 052
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	0	0
Utgående redovisat värde	4 234 819	2 824 286
Redovisat värde byggnader	4 208 456	2 797 923
Redovisat värde mark	26 363	26 363
	4 234 819	2 824 286

Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs därför inte av.

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	9 333 000	8 262 000
varav byggnader:	6 867 000	5 940 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Telia	3 179	3 179
Tegefjälls Samfällighetsförening	0	27 855
Trygg Hansa	2 827	2 772
	6 006	33 806

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare/Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek/ 2027-03-30 (2år)	3,52%	0	-3 750	746 250
Stadshypotek/ 2026-02-06 (3mån)	3,20%	0	-3 750	746 250
Kortfristig del av långfristig skuld		0		-753 750
			-7 500	738 750

Under kommande år har lånen villkorsändringsdag, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld tillsammans med kommande års amortering (enligt RevU-18). Föreningen har för avsikt att teckna om dessa lån vid villkorsändringsdag.

*Senast kända ränta.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	7 960	0
Förutbetalda medlemsavgifter	60 563	53 522
	68 523	53 522

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att öka årsavgifterna med 35% fr.o.m. 2026-01-01.

Ärendereferens: 3453839

NOTER

Not 11	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	1 500 000	0

Not 12 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

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.

Ärendereferens: 3453839

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-05
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Ronnie Askholm
Ordförande

Niklas Hamberg

Jesper Jakobsson

Lennart Ullén

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

Sylvia Andersson
Förtroendevald revisor

Ärendereferens: 3453839

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.

Underskrift 1

Namn: Jesper Jakobsson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-18 17:34:11 GMT+02:00
Transaktions-ID: ee15d654c07640f292b5f613e31edbb6

Underskrift 2

Namn: Lennart Ullén
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-18 18:04:21 GMT+02:00
Transaktions-ID: bc520fe360914994a434519f172e50e2

Underskrift 3

Namn: Niklas Hamberg
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-19 15:23:15 GMT+02:00
Transaktions-ID: 319a24bf1ab34031b80a386cd76333b0

Underskrift 4

Namn: Ronnie Askholm
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-19 16:26:38 GMT+02:00
Transaktions-ID: 7afc90ec20194706bc82a25dd394f74e

Underskrift 5

Namn: Sylvia Andersson
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-05-20 08:42:27 GMT+02:00
Transaktions-ID: 069dfce648634e4f97ffec6021c9c4ff