Å R S R E D O V I S N I N G

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

Ärendereferens: 3418305

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 motorvärmaruttag. 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.

Ärendereferens: 3418305

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 överlåtelser 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:			-114 403	114 403
Avsättning till yttre fond		50 000	-50 000	0
Årets resultat				-74 838
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.

Ärendereferens: 3418305

RESULTATRÄKNING

	Not	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**

Ärendereferens: 3418305

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
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**

Ärendereferens: 3418305

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 855 000	42 855 000
Fond för yttre underhåll		622 737	572 737
Summa bundet eget kapital		43 477 737	43 427 737
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-699 489	-535 086
Årets resultat		-74 838	-114 403
Summa fritt eget kapital		-774 327	-649 489
Summa eget kapital		42 703 410	42 778 248
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 670 000	6 400 000
Summa långfristiga skulder		2 670 000	6 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	9 770 000	6 160 000
Förskott från kunder		0	6 080
Leverantörsskulder		135 916	107 481
Skatteskulder		97 266	93 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	230 975	231 140
Summa kortfristiga skulder		10 234 157	6 598 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**55 607 567**	**55 776 300**

Ärendereferens: 3418305

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**

Ärendereferens: 3418305

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
	1 558 716	1 521 008

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	0	40 300
	0	40 300

Ärendereferens: 3418305

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
	-1 173 035	-1 140 026

*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	-18 095	-15 675
	-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	56 509 739	56 162 239
Ingående avskrivningar	-1 973 936	-1 856 900
Årets avskrivningar	-128 619	-117 036
Utgående avskrivningar	-2 102 555	-1 973 936
Redovisat värde	54 407 184	54 188 303
Taxeringsvärden		
Mark	4 462 000	8 400 000
Byggnader	28 000 000	26 000 000
	32 462 000	34 400 000

Ärendereferens: 3418305

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

Ärendereferens: 3418305

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.

Ärendereferens: 3418305