

Årsredovisning 2025

Brf Fjällfåglarna

769600-4758



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjällfåglarna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västra Sälen 5:211	1985	Malung-Sälen (Vråken)
Västra Sälen 5:212	1984	Malung-Sälen (Kungsörnen)
Västra Sälen 5:213	1983	Malung-Sälen (Fjällripan)
Västra Sälen 5:214	1984	Malung-Sälen (Ugglan)
Västra Sälen 5:492	1983	Malung-Sälen (Dalripan)

Förvärvsår avser det år som respektive bostadsrättsförening som ingår i fusionen förvärvade sin fastighet.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 191 bostadsrätter om totalt 8 646 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 646 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Jansson	Ordförande
Fredrik Lundgren	Styrelseledamot
Annika Weslien	Styrelseledamot
Hans Lannefors	Styrelseledamot
Kristina Quist	Styrelseledamot
Nicklas Bergström	Styrelseledamot
Stefan Larsson	Suppleant

Valberedning

Anders Olsson och Peter Englund

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av i föreningen (två ledamöter) i sin helhet samt av styrelsen utsedd ordförande i sin helhet.

Revisorer

Magnus Haak Auktoriserad Revisor Cederblads Revisionsbyrå AB

Mats Adolfsson Föreningsrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

2019	●	760 792 kr
2020	●	797 551 kr
2021	●	899 504 kr
2022	●	2 066 282 kr
2023	●	2 204 606 kr
2024	●	1 046 260 kr

Planerade underhåll

2025 ● Underhåll där det behövs t.ex dörrar, fönster, tak, fönsterspröjs, målningsbättring

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsservice/vaktmästartjänster	Ferm Fjällservice
Snöröjning samt halkbekämpning	Sälens lastmaskiner

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Högfjällsbyarnas samfällighetsförening, med en andel på 47%.

Samfälligheten förvaltar vatten, gemensamma vägar, vägbelysning.

Ordförande har ordet

Efter ett antal år som ledamot i styrelsen tackade jag under året ja till valberedningens förfrågan om att ta ordförandeskapet för Brf Fjällfåglarna. Detta har varit mitt första år som ordförande, och det har varit både lärorikt och mycket givande.

Jag vill särskilt lyfta fram det goda samarbetet inom styrelsen. Det har varit riktigt trevligt att arbeta tillsammans med den nuvarande styrelsen, som består av mycket engagerade och otroligt kompetenta ledamöter. Minst lika uppskattat har det varit att få arbeta tillsammans med föreningens medlemmar. Den dialog och det engagemang som finns i föreningen bidrar starkt till ett positivt klimat och ett trivsamt boende i vår fina fjällby.

I början av september hade vi vår återkommande trivseldag på plats i Sälen, medlemmar och styrelsen hjälptes åt med lite enklare jobb på och runt våra fastigheter, och avslutade dagen med grillning vid vår fina grillplats, trevligt att få träffa våra medlemmar på detta vis.

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med den löpande förvaltningen och planering av föreningens långsiktiga underhåll och utveckling. Eftersom vi under de senaste åren genomfört en omfattande genomgång av underhållet har behovet under detta år inte varit stort, utan vi har prioriterat de åtgärder som behövs för att upprätthålla en hög kvalitet på fastigheterna. Under sommaren har bland annat följande åtgärder utförts: målningsbättringar på fasader, staket, överliggare, grunder, socklar och plåtbeslag; justeringar av trappor, timmer på fasader, staket och stolpar vid entréer; justeringar av balkong- och ytterdörrar samt fönster; byte av några stuprör och riktning av hängrännor. I Dalripan har mossa tagits bort från yttertak och enstaka tegelpannor bytts, medan en ny trappa med avsats har byggts på Fjällripan 10 A/D.

Vi har också bytt ett antal frånluftsfläktar i våra fastigheter under året

Sommaren 2026 planeras fortsatt underhåll av dörrar, fönster, tak samt mindre reparationer såsom byte eller justering av fönsterspröjs. Målningsbättringar på balkonger, altaner, stolpar, grunder och fönster utförs där behov uppstår. Sammanfattningsvis har det stora underhållsarbete som genomförts under de senaste sju åren i samtliga byar nu nått ett lyckat resultat med mycket hög kvalitet. Hus, fasader, balkonger och altaner är i mycket gott skick, och styrelsens plan är att framöver följa underhållsbehovet från år till år för att upprätthålla denna standard och hålla kostnaderna på en rimlig nivå.

Jag vill rikta ett varmt tack till styrelsens ledamöter för ett gott samarbete samt till valberedning och föreningens medlemmar för förtroendet under året.

Sälen 2026-02-11

Håkan Jansson

Ordförande

Brf Fjällfåglarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 282 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 279 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 114 441	5 901 952	5 766 655	5 299 949
Resultat efter fin. poster	432 736	23 718	-284 876	-1 274 532
Soliditet (%)	93	93	94	93
Yttre fond	1 518 291	1 661 747	1 752 332	1 558 041
Taxeringsvärde	144 383 000	127 044 000	107 863 000	107 863 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	703	683	667	608
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	97,1	99,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	241	255	269	287
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	241	255	269	287
Sparande / kvm totalyta, kr	131	79	259	128
Räntekänslighet (%)	0,34	0,38	0,4	0,5

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Föreningen betalar varken för vatten, värme eller medlemmarnas elförbrukning. Nyckeltalet redovisas inte eftersom föreningens gemensamma elförbrukning är försumbar och föreningens bokförda vattenkostnad endast utgörs av avloppskostnad

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2025-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	64 765 000	-	-	64 765 000
Fond, yttre underhåll	1 661 747	-	-143 456	1 518 291
Direkt kapitaltillskott	3 505 377	-	-	3 505 377
Balanserat resultat	-29 402 481	23 718	143 456	-29 235 307
Årets resultat	23 718	-23 718	432 736	432 736
Eget kapital	40 553 360	0	432 736	40 986 096

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-29 235 307
Årets resultat	432 736
Totalt	-28 802 572

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	194 291
Att från yttre fond i anspråk ta	-191 786
Balanseras i ny räkning	-28 805 077
	-28 802 572

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 114 441	5 901 952
Övriga rörelseintäkter	3	-51 537	172 021
Summa rörelseintäkter		6 062 904	6 073 973
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 336 377	-4 565 768
Övriga externa kostnader	9	-324 811	-326 455
Personalkostnader	10	-394 823	-783 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-511 584	-323 602
Övriga rörelsekostnader		0	-6 660
Summa rörelsekostnader		-5 567 594	-6 005 949
RÖRELSERESULTAT		495 310	68 024
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 228	55 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-94 802	-99 401
Summa finansiella poster		-62 574	-44 306
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		432 736	23 718
ÅRETS RESULTAT		432 736	23 718

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	37 837 088	38 224 832
Maskiner och inventarier	13	2 228 384	2 352 224
Summa materiella anläggningstillgångar		40 065 472	40 577 056
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 070 472	40 582 056
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 180	218 906
Övriga fordringar	15	229	189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	354 727	655 368
Summa kortfristiga fordringar		408 136	874 463
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 385 668	2 152 156
Summa kassa och bank		3 385 668	2 152 156
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 793 804	3 026 619
SUMMA TILLGÅNGAR		43 864 276	43 608 674

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 270 377	68 270 377
Fond för yttre underhåll		1 518 291	1 661 747
Summa bundet eget kapital		69 788 668	69 932 124
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-29 235 307	-29 402 481
Årets resultat		432 736	23 718
Summa fritt eget kapital		-28 802 572	-29 378 763
SUMMA EGET KAPITAL		40 986 096	40 553 360
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	2 085 000
Summa långfristiga skulder		0	2 085 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 085 000	120 000
Leverantörsskulder		113 844	177 592
Skatteskulder		84 479	31 643
Övriga kortfristiga skulder		51 881	59 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	542 976	581 219
Summa kortfristiga skulder		2 878 180	970 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 864 276	43 608 674

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	495 310	68 024
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	6 660
Årets avskrivningar	511 584	323 602
	1 006 894	398 286
Erhållen ränta	1 175	55 095
Erlagd ränta	-95 288	-99 807
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	912 781	353 574
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	497 380	-571 951
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-56 648	665 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 353 513	446 987
Investeringsverksamheten		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	30 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	30 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 233 513	356 987
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 152 156	1 795 169
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 385 668	2 152 156

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjällfåglarna är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Maskiner och inventarier	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Föreningens byggnad har skrivits av på 200 år sedan 2016. Från 2025-01-01 har avskrivningstiden ändrats till 120 år.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Reservering sker enligt ekonomisk plan till yttre fond med ett belopp av 194 291 kr/år, vilket motsvarar ca 0,3% av de ursprungliga grundavgifterna.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 117 081	5 902 304
Intäktsreduktion	-12 840	-1 185
Övriga intäkter	10 200	833
Summa	6 114 441	5 901 952

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Sotning/Brandskydd	56 070	0
Öres- och kronutjämning	0	-2
Övriga rörelseintäkter	-107 607	172 023
Summa	-51 537	172 021

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	391 563	32 500
Städning	6 500	6 000
Besiktning och service	53 689	4 500
Trädgårdsarbete	0	279
Snöskottning	655 140	729 276
Övrigt	2 250	3 486
Summa	1 109 142	776 041

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	570 206
Bostäder	0	4 905
Dörrar och lås/porttele	0	22 837
VA	0	2 521
Värme	48 338	0
El	0	23 958
Gård/markytor	0	84 085
Summa	48 338	708 512

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	118 547
Målningsarbeten	191 786	219 201
Summa	191 786	337 747

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	12 858	13 806
Vatten	954 791	799 699
Sophämtning	470 937	459 783
Summa	1 438 586	1 273 288

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	195 460	183 971
Kabel-TV	130 382	248 979
Bredband	213 752	213 752
Samfällighet	505 627	385 367
Fastighetsskatt	503 304	438 111
Summa	1 548 525	1 470 180

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7 695	23 518
Övriga förvaltningskostnader	65 420	57 620
Juridiska kostnader	7 044	47 250
Revisionsarvoden	81 406	47 150
Ekonomisk förvaltning	163 246	150 916
Summa	324 811	326 455

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Löner, arbetare	0	222 520
Styrelsearvode	291 060	330 127
Övriga personalkostnader	33 468	84 358
Sociala avgifter	70 295	146 459
Summa	394 823	783 464

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	94 770	99 180
Övriga räntekostnader	32	221
Summa	94 802	99 401

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 882 860	64 882 860
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 882 860	64 882 860
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 658 028	-26 465 596
Årets avskrivning	-387 744	-192 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 045 772	-26 658 028
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 837 088	38 224 832
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 198 200</i>	<i>7 198 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	94 199 000	82 599 000
Taxeringsvärde mark	50 184 000	44 445 000
Summa	144 383 000	127 044 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 096 064	3 140 054
Årets inköp	0	0
Utrangering	0	-43 990
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 096 064	3 096 064
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-743 840	-620 000
Årets avskrivning	-123 840	-131 170
Utrangering	0	7 330
Utgående ackumulerad avskrivning	-867 680	-743 840
Utgående restvärde enligt plan	2 228 384	2 352 224

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	229	189
Summa	229	189

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 108	337 744
Försäkringspremier	154 198	164 620
Kabel-TV	0	65 191
Bredband	53 438	53 438
Förvaltning	38 930	34 375
Inkomsträntor	31 053	0
Summa	354 727	655 368

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-10-23	4,41 %	2 085 000	2 205 000
Summa			2 085 000	2 205 000
Varav kortfristig del			2 085 000	120 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 485 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, 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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 025	60 532
EI	1 176	1 426
Utgiftsräntor	8 428	8 914
Förutbetalda avgifter/hyror	510 347	510 347
Summa	542 976	581 219

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-24.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malung-Sälen

Håkan Jansson
Ordförande

Fredrik Lundgren
Styrelseledamot

Annika Weslien
Styrelseledamot

Hans Lannefors
Styrelseledamot

Kristina Quist
Styrelseledamot

Nicklas Bergström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Magnus Haak
Auktoriserad revisor
Cederblads Revisionsbyrå AB

Mats Adolfsson
Föreningsrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.02.2026 13:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 25.02.2026 14:57

DOCUMENT ID:

B1--RyYhd-g

ENVELOPE ID:

B1-AJF2_Ze-B1--RyYhd-g

DOCUMENT NAME:

Brf Fjällfåglarna, 769600-4758 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

fc7e76653f09dfee1807351e84c18387098bbd7e341d4a
a1be5cb3956e61ee57fe97f5d4eabf30568cb80662f86ed
6343da3087e97b4349087f3f34539c1efde

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. Erik Håkan Jansson hakan@bergslagensgolvs ervice.se	 Signed Authenticated	25.02.2026 14:58 25.02.2026 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 85.89.72.42
2. FREDRIK LUNDGREN lenafredrik343@gmail.co m	 Signed Authenticated	25.02.2026 15:01 25.02.2026 15:00	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.35.38
3. Annika Barbro Kristina We slien annika.weslien@hotmail.s e	 Signed Authenticated	25.02.2026 16:12 25.02.2026 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 194.16.172.41
4. HANS OVE BERTIL LANN EFORS hans.lannefors@gmail.co m	 Signed Authenticated	25.02.2026 16:37 25.02.2026 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.181.243
5. Stig Nicklas Bergström nbergstrom@nibe-consult ing.se	 Signed Authenticated	25.02.2026 21:20 25.02.2026 21:07	eID Low	Swedish BankID IP: 131.117.179.42
6. Kristina Anna Maria Quist kristina_palsson@hotmai l.com	 Signed Authenticated	25.02.2026 21:50 25.02.2026 21:37	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.181.54
7. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblad s.se	 Signed Authenticated	26.02.2026 08:37 26.02.2026 08:30	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90
8. Mats Erik Adolfsson mats.e.adolfsson@gmail. com	 Signed Authenticated	26.02.2026 13:42 26.02.2026 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.41.239

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjällfåglarna, org.nr. 769600-4758

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjällfåglarna för år 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Föreningsrevisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fjällfågarna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Mats Adolfsson
Föreningsrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.02.2026 13:33

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 25.02.2026 14:57

DOCUMENT ID:

rk7b0JtndZI

ENVELOPE ID:

SJgWC1F2dWI-rk7b0JtndZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Fjällfåglarna Att signera.pdf
4 pages

SHA-512:

c0bc4be003e5d2245d320160e2f7cc6c8127a898452b01
f61ed9dce7ed1a86223506a4b4a221053359f0ec8b83fe
09c0135ee002a85babe0023e090e6598785e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblad s.se	Signed Authenticated	26.02.2026 08:36 26.02.2026 08:30	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90
2. Mats Erik Adolfsson mats.e.adolfsson@gmail. com	Signed Authenticated	26.02.2026 13:33 26.02.2026 06:09	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.41.239

* 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

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



PAES
sealed

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