

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Fjällblick 3
769634-5482

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjällblick 3 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrätter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2023-05-08. Fastighetens byggnadsår är 2023. Föreningen innehar marken med äganderätt och föreningen består av 1 småhus i två plan med 12 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har sitt säte i Sälen.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-01-14.

Styrelse

Ordförande	Mårten Kaiser
Ledamot	Victor Ståhl
Ledamot	Pontus Backlund
Ledamot	Fredrik Ericsson
Suppleant	Hanna Bielawska

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25. Föreningen har under året haft 3 protokollförda möten.

Revisor

Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB, Camilla Edelbrink

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Föreningen tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Grundfakta om fastigheten

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten med fastighetsbeteckningen Östra Sälen 8:158 i Malung-Sälen kommun. Fastigheten förvärvades 2023 och byggnaden uppfördes 2022/2023. Föreningens fastighet består av ett småhus med 12 lägenheter. Fastighetens adress är Elljusvägen 14I-T, 780 67 Sälen.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har del i följande gemensamhetsanläggningar:

- Malung-Sälen Östra Sälen ga:5, vägar och grönområde
- Malung-Sälen Östra Sälen ga:7, Vikhansvägen

Byggnadsytor

Fastighetens totalyta enligt taxeringsbesked är 4 432 kvm, varav 786 kvm utgör boyta.

Lägenhetsfördelning:

6 st lägenheter med 2 rum och kök, 56 kvm bostadsyta

6 st lägenheter med 3 rum och kök, 75 kvm bostadsyta

Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt överlåtits. Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 17 och räkenskapsårets slut till 17 stycken.

Underhåll

Under året har sedvanligt underhåll utförts. En underhållsplan ska upprättas under 2026.

OVK

Obligatoriska ventilationskontrollen utfördes senast 2025. Föreningen har ett avtal med ett ventilationsföretag avseende underhåll och kontroll av ventilationssystemet.

Energideklaration

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att inneha en giltig energideklaration. Den ska utföras vart 10:e år. Energideklaration upprättas för Brf Fjällblick 3 2026-01-23.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I denna försäkring ingår även bostadsrättsförsäkring för medlemmarna. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Norengs Redovisning AB. Fastighetsskötsel har ombesörjts av styrelsen.

Föreningens ekonomi

Per 2025-12-31 finns det 445 160 kr på föreningens bankkonton. Enligt stadgarna ska föreningen avsätta medel till yttre underhållsfond. Avsättning har skett med 20 808 kr enligt den ekonomiska plan som upprättades i samband med bildandet av föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	927	875	424	0
Resultat efter finansiella poster	-356	-70	100	-3
Soliditet (%)	71,8	72,2	71,5	-0,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 113	1 113	539	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 794	11 915	12 036	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 794	11 915	12 036	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-34	326	335	0
Räntekänslighet (%)	10,6	10,7	33,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	265	125	53	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,3	100,0	100,0	0,0

Energikostnaden per kvm blir missvisande då avräkning för vatten fakturerats för åren 2023, 2024 och 2025 i en samlingsfaktura.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under verksamhetsåret gått med förlust vilket till största del beror på att föreningen mottagit en faktura avseende vattenförbrukning under åren 2023-2025, samt höga räntekostnader. Fastighetslånet ska omförhandlas under kommande räkenskapsår. Föreningen avser att avvakta med diskussion angående eventuell höjning av avgiften tills lånet är omförhandlat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 740 000	20 400	51 255	-88 860	24 722 795
Disposition av föregående års resultat:			-88 860	88 860	0
Avsättning fond yttre underhå		20 400	-20 400		0
Årets resultat				-355 831	-355 831
Belopp vid årets utgång	24 740 000	40 800	-58 005	-355 831	24 366 964

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-58 005
årets förlust	-355 831
	-413 836

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	20 808
i ny räkning överföres	-434 644
	-413 836

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Bostadsrättsföreningen Fjällblick 3
Org.nr 769634-5482

4 (12)

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	927 492	875 016
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		927 492	875 016
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-326 380	-68 506
Övriga externa kostnader	4	-144 155	-79 762
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-329 166	-326 400
Summa rörelsekostnader		-799 701	-474 668
Rörelseresultat		127 791	400 348
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-483 621	-489 208
Summa finansiella poster		-483 621	-489 208
Resultat efter finansiella poster		-355 830	-88 860
Resultat före skatt		-355 830	-88 860
Årets resultat		-355 831	-88 860

Bostadsrättsföreningen Fjällblick 3
Org.nr 769634-5482

5 (12)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	33 424 000	33 750 400
Inventarier, verktyg och installationer	8	30 423	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 454 423	33 750 400

Summa anläggningstillgångar

33 454 423

33 750 400

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 216	56 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 082	8 202
Summa kortfristiga fordringar		33 298	65 185

Kassa och bank

Kassa och bank		445 160	416 727
Summa kassa och bank		445 160	416 727
Summa omsättningstillgångar		478 458	481 912

SUMMA TILLGÅNGAR

33 932 881

34 232 312

Bostadsrättsföreningen Fjällblick 3
Org.nr 769634-5482

6 (12)

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 740 000	24 740 000
Fond för yttre underhåll		40 800	20 400
Summa bundet eget kapital		24 780 800	24 760 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-58 005	51 255
Årets resultat		-355 831	-88 860
Summa fritt eget kapital		-413 836	-37 605
Summa eget kapital		24 366 964	24 722 795
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10, 12	0	9 270 436
Summa långfristiga skulder		0	9 270 436
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 12	9 270 436	94 992
Leverantörsskulder		11 359	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	284 122	144 089
Summa kortfristiga skulder		9 565 917	239 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 932 881	34 232 312

Bostadsrättsföreningen Fjällblick 3
Org.nr 769634-5482

7 (12)

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	6	-355 831	-88 860
Avskrivningar		329 166	326 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-26 665	237 540
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		42 767	15 258
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 880	30 439
Förändring av leverantörsskulder		11 359	-19 290
Förändring av kortfristiga skulder		140 032	-723 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten		156 613	-459 960
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-33 189	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 189	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-94 992	345 445
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-94 992	345 445
Årets kassaflöde		28 432	-114 515
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		416 727	531 242
Likvida medel vid årets slut		445 159	416 727

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-875 034	-875 016
Elintäkter	-50 386	0
Övriga avgifter	-2 058	0
	-927 478	-875 016

I föreningens årsavgifter ingår årsavgifter för vatten och avlopp samt sophämtning, snöskottning och sandning samt sopning av fastigheten. Det ingår ett kallförråd per lägenhet i årsavgiften samt möjlighet till parkering på de parkeringsplatser som finns på området. Abonnemang för kabel-TV och bredband/internet ingår inte i årsavgiften och tecknas av medlemmarna.

Elavgifter för uppvärmning och varmvatten vidarefaktureras medlemmarna utifrån lägenheternas andelstal.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Snöröjning, sandning och sopning av fastighet	36 938	33 430
Renhållning	24 066	20 676
Avgift samfällighetsförening	16 800	14 400
Reparation och underhåll fastighet löpande	20 884	0
Vatten och avlopp	145 172	0
Elavgifter	62 779	0
Fastighetsförsäkringar	19 741	0
	326 380	68 506

Från räkenskapsår 2025 redovisas fastighetsförsäkringen under driftskostnader.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ersättning till revisor	21 500	29 125
Redovisningstjänster	73 563	30 000
Konsultarvoden	36 735	0
Bankkostnader	1 320	1 406
Övriga kostnader	11 037	19 231
	144 155	79 762

Övriga kostnader inkluderar fastighetsförsäkring för 2024. Från räkenskapsår 2025 redovisas fastighetsförsäkringen under driftskostnader.

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och ersättning till styrelsen har ej utbetalats.

Not 6 Erlagd ränta

	2025	2024
Erlagd ränta	483 621	489 208
	483 621	489 208

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 240 000	34 240 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 240 000	34 240 000
Ingående avskrivningar	-489 600	-163 200
Årets avskrivningar	-326 400	-326 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-816 000	-489 600
Utgående redovisat värde	33 424 000	33 750 400

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	33 189	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 189	0
Årets avskrivningar	-2 766	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 766	0
Utgående redovisat värde	30 423	0

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 9 270 436 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Lån som amorteras inom ett år och lån som har slutförfallodag inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos kreditinstitut.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	8 890 468
	0	8 890 468
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 270 436	474 960
	9 270 436	474 960

Bostadsrättsföreningen Fjällblick 3
Org.nr 769634-5482

11 (12)

Not 10 Fastighetslån

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Nya lån	Årets amortering	Utgående skuld
Leksands Sparbank	5,11	2026-08-30	9 365 428	0	94 992	9 270 436
			9 365 428	0	94 992	9 270 436

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	1 315	1 329
Förutbetalda årsavgifter	85 294	72 918
Beräknat arvode för bokslut	17 500	28 500
Beräknat arvode för revision	24 000	26 000
Övriga upplupna kostnader	156 012	0
		15 342
	284 121	144 089

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 500 000	9 500 000
	9 500 000	9 500 000

Bostadsrättsföreningen Fjällblick 3
Org.nr 769634-5482

12 (12)

Årsredovisningen beslutades den 7 maj 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mårten Kaiser
Ordförande

Victor Ståhl

Fredric Eriksson

Pontus Backlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning, Brf Fjällblick 3, 251231.pdf
Checksumma: fdce0357d8bbeb562c00e07906d8c7839897f8e21c5e643d425800db389ff3b0
Skickad: 2026-05-18 kl 14:03

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Bo Viktor Ståhl
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-19 kl 12:00



Digitalt signerad av: FREDRIC ERIKSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-19 kl 12:11



Digitalt signerad av: Mårten Gudmund Kaiser
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-21 kl 06:47



Digitalt signerad av: PONTUS BACKLUND
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-05-21 kl 17:05

Revisorspåteckning



Digitalt signerad av: Camilla Helena Edelbrink
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-06-01 kl 13:11

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>