



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Fjällblicken i Östersund



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjällblicken i Östersund med säte i Östersund org.nr. 769632-4305 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-12-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tallåsen 3	2016-06-15	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 802
Totalt 48 objekt		4 802

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 21 st 3 rok, 8 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Henrik Sundström	Ordförande
Gunnar Ekberg	Ledamot
Lars-Åke Larsson	Ledamot
Jonas Skyttmo	Ledamot
Emil Danielsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöter Gunnar Ekberg, Jonas Skyttmo, Lars-Åke Larsson & suppleanter Ingela Hjelm och Lena Olofsson

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten och ett konsituerande möte.

Firman tecknas i förening av Henrik Sundström och Gunnar Ekberg.

Revisorer har varit: Hellström & Hjelm Revision, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Marlene Westberg och Anna Berkerstedt Jonsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften sänktes med 22% fr.o.m. 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-10-08, varvid planen uppdaterades

Fastighetslånet har lagts om, fortsatt med Nordea. Ny uppdelning 50% rörligt, 25% bundet 1 år och 25% bundet 2 år.
Ammortering beslutades att öka till 0,7%.

Efter OVK uppmärksammades slitna borstar i ventilationssystemet vilket bidragit till spridning av matos. Fullständig service och reparation utfördes under året.

Cykelställ har målats om.

Vattenintrång i förråd har förebyggts genom tätning av öppna kabelgångar.

Information till delägare vid strömavbrott har tagits fram. Lås til förråd och gym är omnycklade så det går ta sig in med nyckel vid strömavbrott.

Aimo Park lånar plats i garaget för städmaskin i utbyte mot 1 gratis städning per år.

Kolvbyte på takterass. Nu kan man komma in igen med nyckel.

Efter stämman 2025 upprättades en trivselgrupp vilket anordnat aktiviteter under året samt inrett förrådet i garaget som nu agerar mötesplats för delägare.

Gästlägenheten har hyrts ut 75 nätter.

under de senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Snöskydd för ventilationsintag har installerats
2022	Mopedparkering har skapats i garaget vid cykelställ
2022	Under året har laddstolpar installerats i fastigheten. Finansieras genom att respektive medlem betalar 5 000 kr för att aktivera platsen, i de fall medlem inte valt aktivera platsen så står föreningen tillsvidare för kostnaden. Att aktivera platsen vid ett senare tillfälle är prissatt till 10 000 kr. Bidrag för installation har sökts och ligger hos ansvarig myndighet, förhandsbesked på att ansökan beviljas. En ny intäktskälla för föreningen då vi siktar på minimum 1 kr/kwh i påslag för den el som laddas. Merparten av föreningens medlemmar har valt att aktivera sin plats.
2023	Största fokus under året har varit att följa ränteläget kopplat till avgiften för en balanserad budget. Hela föreningens lån löpte ut den 1 april 2023, precis efter stora höjningar av styrräntan. Styrelsen har inte sett något värde i att binda räntan ännu då mycket pekar på större nedgång under 2024. Avtal har slutits med Östersundshem angående köksfläktar som justerats och även slangar ska bytas ut i syfte att dämpa ljudöverföring mellan lägenheterna. Fastighetens centrala brandvarnare har testats och putsats upp. Nytt städavtal med fönsterputs två gånger per år samt rutiner för felanmälan har upprättats. Information om saneringsåtgärder för silverfiskar har gått ut och åtgärder vidtagits av NOMOR på uppdrag av styrelsen. Förstudie har genomförts om underhållsplan och upphandling av tjänst sker under 2024.
2024	Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%. Avgiften sänktes med 4,8% i juli. Rasskydd uppsatt som förhindrar iskakor från att kana ner på glas ovanför ingångar. Underhållsplan upprättat i samverkan med HSB.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Omålning av hus A & B. Planen är att ta ett hus per år.

Underhållsplan uppdateras efter behov.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	184	162	62	87	87
Skuldsättning, kr/kvm	12 930	12 995	13 034	13 075	13 119
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 930	12 995	13 034	0	0
Räntekänslighet, %	15	12	15	24	25
Energikostnad, kr/kvm	170	175	171	143	138
Årsavgifter, kr/kvm	847	1 109	869	545	534
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	90	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	931	1 193	964	656	663
Nettoomsättning, tkr	4 427	5 731	4 630	3 150	3 183
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 218	-1 322	-1 710	-1 591	-1 593
Soliditet, %	68	68	68	69	68

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar till följd av att föreningen följer K2-regelverket och skriver av hela byggnaden på 100år. Årsavgiften täcker de löpande kostnaderna under året.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 659 254kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 184kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	113 015 825	0	0	113 015 825
Upplåtelseavgifter, kr	30 530 575	0	0	30 530 575
Underhållsfond, kr	1 464 769	0	412 544	1 877 313
S:a bundet eget kapital, kr	145 011 169	0	412 544	145 423 713
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 121 951	-1 322 240	-412 544	-11 856 736
Årets resultat, kr	-1 322 240	1 322 240	-1 218 380	-1 218 380
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 444 191	0	-1 630 924	-13 075 116
S:a eget kapital, kr	133 566 978	0	-1 218 380	132 348 597

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 505 000 kr samt ianspråktagande skett med 92 456 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-11 444 192
Årets resultat, kr	-1 218 380
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 662 572

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-505 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	92 456
Balanseras i ny räkning, kr	-13 075 116

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflöde

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 427 329	5 648 856
Övriga rörelseintäkter		42 356	81 738
Summa Rörelseintäkter		4 469 686	5 730 594
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 955 070	-2 121 529
Övriga externa kostnader	Not 4	-76 218	-39 176
Personalkostnader	Not 5	-144 031	-132 845
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 009 651	-2 009 651
Summa Rörelsekostnader		-4 184 969	-4 303 202
Rörelseresultat		284 716	1 427 393
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 339	87 314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 557 435	-2 836 947
Summa Finansiella poster		-1 503 096	-2 749 633
Resultat efter finansiella poster		-1 218 380	-1 322 240
Resultat före skatt		-1 218 380	-1 322 240
Årets resultat		-1 218 380	-1 322 240

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	191 311 284	193 320 935
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		191 311 284	193 320 935
Summa Anläggningstillgångar		191 311 284	193 320 935

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-5	602
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	808 656	938 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	225 509	231 826
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 034 160	1 171 282
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 911 556	1 375 753
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 911 556	1 375 753
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	892 944	875 435
<i>Summa Kassa och bank</i>		892 944	875 435
Summa Omsättningstillgångar		3 838 660	3 422 470
Summa Tillgångar		195 149 945	196 743 405

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	143 546 400	143 546 400
Fond för yttre underhåll	1 877 313	1 464 769
Summa Bundet eget kapital	145 423 713	145 011 169
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 856 736	-10 121 951
Årets resultat	-1 218 380	-1 322 240
Summa Ansamlad förlust	-13 075 116	-11 444 192
Summa Eget kapital	132 348 597	133 566 977

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1215 414 125	0
Summa Långfristiga skulder	15 414 125	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	46 677 016	62 403 157
Leverantörsskulder	100 759	150 229
Skatteskulder	Not 1345 080	41 430
Övriga kortfristiga skulder	Not 1410 695	17 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15553 672	564 063
Summa Kortfristiga skulder	47 387 222	63 176 428
Summa Skulder	62 801 347	63 176 428
Summa Eget kapital och skulder	195 149 945	196 743 405



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	284 716	1 427 393
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 009 651	2 009 651
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 009 651	2 009 651
Erhållen ränta	54 339	87 314
Erlagd ränta	-1 560 419	-2 947 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	788 287	576 359
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-68 952	157 876
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-60 081	-186 340
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-129 033	-28 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	659 254	547 895
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-312 016	-188 196
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-312 016	-188 196
Årets kassaflöde	347 238	359 699
Likvida medel vid årets början	3 190 013	2 830 314
Likvida medel vid årets slut	3 537 251	3 190 013

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 100 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 801 960	5 058 612
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	129 898	127 942
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	137 088	137 088
	Hyror garage och parkeringsplatser	343 077	319 826
	Övriga primära intäkter	15 330	5 388
	Summa Bruttoomsättning	4 427 353	5 648 856
	Avgiftsbortfall	-24	0
	Summa	-24	0
	Summa Nettoomsättning	4 427 329	5 648 856

I Årsavgift ingår vatten & uppvärmning

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-455 995	-682 924
	Snö och halk-bekämpning	0	5 000
	Reparationer	-203 635	-122 778
	Planerat underhåll	-94 526	-92 161
	Försäkringsskador	0	-25 323
	El	-224 836	-273 922
	Uppvärmning	-407 828	-412 219
	Vatten	-184 056	-153 181
	Sophämtning	-169 354	-165 155
	Fastighetsförsäkring	-55 152	-52 699
	Kabel-TV och bredband	-131 054	-131 054
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-24 230	-15 113
	Övriga driftkostnader	-4 404	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 955 070	-2 121 529

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	0	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 374	0
	Administrationskostnader	-6 270	-5 101
	Extern revision	-49 000	-33 000
	Konsultkostnader	0	0
	Medlemsavgifter	-5 950	0
	Föreningsverksamhet	-10 061	0
	Övriga förvaltningskostnader	-3 563	-1 075
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-76 218	-39 176

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 600	-111 981
	Övriga arvoden	-8 800	0
	Sociala avgifter	-20 631	-20 864
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-144 031	-132 845

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 009 651	-2 009 651
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 009 651	-2 009 651
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	201 060 094	201 060 094
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 993 456	5 993 456
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	207 053 550	207 053 550
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 732 615	-11 722 964
	Årets avskrivningar	-2 009 651	-2 009 651
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-15 742 266	-13 732 615
	<i>Utgående redovisat värde</i>	191 311 284	193 320 935
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 000 000	100 058 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 450 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 200 000	21 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	106 650 000	121 258 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	63 500 000	63 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	63 500 000	63 500 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	732 751	938 825
	Övriga fordringar	75 905	29
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	808 656	938 854

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	225 509	231 826
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	225 509	231 826

Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
---------------	--	-------------------	-------------------

Övriga kortfristiga placeringar

Handelsbanken bunden placering 3 mån	1 911 556	1 375 753
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 911 556	1 375 753

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

Kassa och bank

Handelsbanken checkkonto	8 944	9 740
Handelsbanken placeringskonto	884 000	865 695
<i>Summa Kassa och bank</i>	892 944	875 435

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea 3975 86 09998	2,30%	2026-12-02	31 045 571	108 660
Nordea 3975 86 10007	2,46%	2026-12-02	15 522 785	0
Nordea 3975 86 10015	2,73%	2027-11-17	15 522 785	0
			62 091 141	108 660

Långfristig del	15 522 785
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	46 568 356
Kortfristig del	46 568 356
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	108 660
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	434 640
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,45%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	45 080	41 430
	<i>Summa Skatteskulder</i>	45 080	41 430
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	10 695	17 549
	<i>Summa Övriga skulder</i>	10 695	17 549
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	315 229	317 037
	Upplupna räntekostnader	125 463	128 447
	Övriga upplupna kostnader	112 980	118 579
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	553 672	564 063

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fjällblicken

Org.nr 769632-4305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjällblicken för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fjällblicken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund 2026-

Daniel Hellström
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Fjällblicken i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575244639**

Henrik Sundström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:36:07



Lars-Åke Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 10:00:37



Emil Danielsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:43:22



Gunnar Ekberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 16:38:23



Jonas Skyttmo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 08:42:03



Daniel Hellström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 07:23:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Fjällblicken i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575966145**

Daniel Hellström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 07:21:16

