

ÅRSREDOVISNING

för

**Bostadsrättsföreningen
Fjällviolen i Kläppen
769632-7464**

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1 - 3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5 - 6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8
Upplysningar till resultaträkning	9
Upplysning till balansräkning	9 - 10
Underskrifter	11

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för fritidsändamål under nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Under verksamhetsåret 2025 har det hållits 8 ordinarie protokollförda styrelsemöten samt ytterligare flera informella möten inför olika frågeställningar.

Styrelsen har bestått av följande medlemmar: ordförande Samuel Willner, ordinarie ledamöter Per Landegren, Marcus Eriksson, suppleant Pär Härdelin.

Omförhandling av försäkringsvillkor vilket sänkt kostnaden drygt 6 tkr/år.

En utredning kring att slå ihop lägenheternas el-abonnemang med förenings har genomförts, vissa oklarheter kvarstår men i dagsläget ser vinsterna inte ut att motivera kostnaden varpå projektet har skjutits på framtiden.

OVK och filterbyte genomfört.

Nya regler kräver att bostadsrättsföreningar från 2026 ska skriva av byggnaderna på komponentnivå. Det medför att avskrivningstakten blir något snabbare än vad den har varit tidigare. Ihop med att föreningen har leget lite lågt på det egna sparandet har beslut tagits om avgiftshöjning med 25% från första januari 2026.

Förlusten på -358 880 kr beror på avskrivningar och kostnad för ommålning som genomfördes under 2024 och påverkar inte föreningens förmåga att betala löpande kostnader. För att säkerställa långsiktig långsiktigt sparande i nivå för att hantera framtida underhållskostnader har beslut tagits om avgiftshöjning med 25% från första januari 2026.

Föreningens fastighet

Byggnaden som byggdes av Byggnadsingenjör Nils Skoglund AB under 2017, ligger i Malung-Sälens kommun på fastigheten Gusjön 4:253. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag.

I föreningens byggnad finns 12 lägenheter som upplåts med bostadsrätt.

Föreningsfrågor

Namn

Föreningens nuvarande namn registrerades hos Bolagsverket 2016-08-17.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-08-17.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är del i Gullbrändans Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen förvaltar anläggningssamfälligheterna för Gusjön ga:28 och Gusjön ga:29.

Föreningen har en upparbetad underhållsplan.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 12 medlemmar i
Bostadsrättsföreningen Fjällviolen i Kläppen
Org nr 769632-7464.

Styrelse, revisor och valberedning

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan konstituerande föreningsstämma 2025-05-19 haft följande sammansättning;

Samuel Willner	Ordförande
Per Landegren	Ordinarie ledamot
Marcus Eriksson	Ordinarie ledamot
Pär Härdelin	Suppleant

- Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i föreningen av ledamöterna.
- Arvode till styrelseledamöterna för 2025 har utbetalats enligt beslut från föreningsstämman 2025-05-13.

Extern revisor

Redovisningskonsult Michael Rheindorf AB

Ekonomi

Övriga nyckeltal

	2025	2024	2023	2022
Kassabehållning	253 327	347 798	332 732	345 018
Fond för yttre underhåll	38 262	156 152	130 292	78 572
Årsavgift per kvm bostadsyta 862 kvm	436	436	436	403
Lån per kvm bostadsyta	0	0	0	0
Sparande per kvm boyta	18	3	12	-16
Energikostnad per kvm boyta	246	130	233	150
Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	8 600 000	8 600 000	8 600 000
Taxeringsvärde mark	1 184 000	915 000	915 000	915 000
Räntekänslighet per kvm boyta	0	0	0	0
Total nettoskuld/kvm	0	0	0	0

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	375 960	375 960	375 960	347 220
Övriga rörelseintäkter	5 299	250	0	7 814
Resultat efter finansiella poster	-358 807	-226 263	-218 814	-243 363
Soliditet, %	99,9	99,9	99,6	99,8

Förändring i Eget kapital

	Medlems insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets början	29 876 000	156 152	-1 156 320	-226 264	28 649 568
Balanseras i ny räkning			-108 373	226 264	117 891
Medlemsinsatser					0
Yttre fond, minskning under året		-143 750			
Yttre fond, avsättning		25 860			25 860
Årets resultat				-358 807	-358 807
Belopp vid årets slut	29 876 000	38 262	-1 264 693	-358 807	28 290 762

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Balanserat resultat	-1 264 693
Årets resultat	-358 807
Totalt	-1 623 500

Disponeras för avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	25 860
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	-143 750
Balanseras i ny räkning	-1 505 610
Summa	-1 623 500

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Elektronicky signál / Sähköinen viestintä / Elektronisk signaler / Elektronisk signeri / Elektronisk undervisning
<http://hls.vasa.net/tehtavienvastaukset/Sa59255un0542un0133un090904a>

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	27 928 315	28 151 207
Pågående ny-, till ombyggnad		0	0
Installationer	4	132 107	138 398
Summa materiella anläggningstillgångar		28 060 422	28 289 605
Summa anläggningstillgångar		28 060 422	28 289 605
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fodran på medlem		-14 450	-235
Övriga fordringar		298	274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 423	26 637
Summa kortfristiga fordringar		7 271	26 676
Övriga omsättningstillgångar			
Kassa och bank			
Kassa och bank		253 328	347 798
Summa kassa och bank		253 328	347 798
Summa omsättningstillgångar		260 599	374 474
SUMMA TILLGÅNGAR		28 321 021	28 664 079

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 876 000	29 876 000
Fond för yttre underhåll		38 262	156 152
Summa bundet kapital		29 914 262	30 032 152
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 264 693	-1 156 320
Årets resultat		-358 807	-226 264
Summa fritt eget kapital		-1 623 500	-1 382 584
Summa eget kapital		28 290 762	28 649 568
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	228
Övriga skulder		15 794	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 465	14 283
Summa kortfristiga skulder		30 259	14 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 321 021	28 664 079

7(11)

Kassaflödesanalys	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-358 880	-226 742
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	229 183	229 183
Erhållen ränta	74	478
Kassaflöde fr den löpande verksamheten	-129 623	2 919
före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	19 405	13 107
Ökning av rörelseskulder	15 748	-960
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-94 470	15 066
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-94 470	15 066
Likvida medel vid årets början	347 798	332 732
Likvida medel vid årets slut	253 328	347 798

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1, *Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2)*
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de beräknas inflyta.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Antal år
Byggnader	120
Installationen	25

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster.

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Upplysningar till Resultaträkningen

Not 2	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Elförbrukning	94 794	100 773
	Vatten och avlopp	117 189	104 166
	TV-abonnemang	15 104	10 896
	Sotning	0	20 628
	Snöröjning och vägunderhåll	42 120	44 520
	Planerat underhåll	143 750	0
	Fastighetsskötsel	23 733	15 374
	Försäkring	26 385	27 109
	Självrisk skada	0	0
	Förbrukningsinventarier	0	0
	Redovisningstjänster	14 738	12 849
	Bankkostnader	1 361	1 363
	Arvoden för styrelseuppdrag	25 715	25 715
	Arbetsgivaravgifter	8 079	8 079
	Bilersättning	0	0
	Övrigt	800	2 297
	Totalt övriga externa kostnader	513 768	373 769

Upplysningar till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Byggnader		
	Akkumulerade anskaffningsvärden:		
	- Vid årets början	26 747 000	26 747 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	- Vid årets början	-1 568 793	-1 345 901
	- Årets avskrivning enligt plan	-222 892	-222 892
	Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 791 685	-1 568 793
	Redovisat värde vid årets slut	24 955 315	25 178 207
	Mark		
	Akkumulerade anskaffningsvärden:		
	- Vid årets början	2 973 000	2 973 000
	Redovisat värde vid årets slut	2 973 000	2 973 000
	Summa redovisat värde byggnad och mark vid årets utgång	27 928 315	28 151 207

Not 4	Nybyggnation laddstationer	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:			
-	Vid årets början	157 271	157 271
-	Anskaffning under året	0	0
Redovisat värde vid årets slut		157 271	157 271
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
-	Vid årets början	-18 873	-12 582
-	Årets avskrivning enligt plan	-6 291	-6 291
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan		-25 164	-18 873
Summa redovisat värde installationer vid årets utgång		132 107	138 398

Not 5	Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	2025-12-31	2024-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		0	0
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		0	0
Summa ställda säkerheter		0	0
Ansvarsförbindelser		0	0

Brf Fjällviolen i Kläppen
Org nr 769632-7464

11(11)

Underskrifter

Kläppen den / - 2026

.....
Ort och datum

Samuel Willner
Ordförande

Marcus Eriksson
Ledamot

Per Landegren
Ledamot

This document contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

CARL MARCUS DANIEL ERIKSSON

fd0e5220-1ef2-409d-a81f-eabd0b9ef891 - 2026-04-14 13:04:36 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d91642c8-35e8-4962-8bf6-3cf63a215466 - SE

Samuel Fredrik Willner

123cca22-62f1-4d89-abe8-2da2cf591285 - 2026-04-14 13:52:26 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 231b599f-8b71-4e55-85c8-269260091451 - SE

PER BENGT LANDEGREN

c374572e-4ab2-43d5-999d-dbbd6533aa4b - 2026-04-17 09:50:26 UTC +03:00
BankID / Freja eID - cd474d32-63f3-41dc-91b0-c6b961273346 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende