

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Fjällglim

769639-0298

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjällglim 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

Föreningen har som ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för att nyttja utan begränsning i framtiden. BRF Fjällglim är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen kommun.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2020-12-29.

Styrelse

Jenny Dahl	Styrelseordförande
Patric Bjälkander	Styrelseledamot
Andreas Danielsson	Styrelseledamot
Johan Adolfsson	Styrelseledamot
Lars-Anders Carlsson	Styrelseledamot
Anders Gustavsson	Styrelseledamot

Under verksamhetsåret har 6 styrelsemöten hållits.

Revisor

Lars Göran Gunnerling, föreningsvald revisor
Jimmy Örnkvist, föreningsvald revisor

Firmateckning

Föreningen tecknas av ordinarie styrelseledamöter samt av två styrelseledamöter i förening.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Västra Sälen 8:62 i Malung-Sälen Kommun med en byggnad med 21 lägenheter upplåtna som bostadsrätter. Fastigheten är uppförd 2022/2023. Fastighetens adress är Fjällvägen 40, 780 67 Sälen.

Lägenhetsförteckning

Föreningens fastighet fördelar sig enligt nedan;

- 1 st lägenhet med 3 rum och kök, 49 kvm bostadsyta.
- 4 st lägenheter med 3 rum och kök, 54 kvm bostadsyta.
- 6 st lägenheter med 3 rum och kök, 55 kvm bostadsyta.
- 3 st lägenheter med 3 rum och kök, 58 kvm bostadsyta.
- 4 st lägenheter med 3 rum och kök, 63 kvm bostadsyta.
- 3 st lägenheter med 3 rum och kök, 64 kvm bostadsyta.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Dalarna.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Dahlberg Revision AB.

Ekonomi

Enligt stadgarna ska föreningen avsätta medel till underhållsfonden. Föreningen har upprättat en underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två-årsbesiktning har utförts samt anmärkningar har börjat åtgärdas. I övrigt har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från och med januari 2026 övergår föreningen till att redovisa enligt regelverket K3.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 2 medlemmar och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

Styrelsen har även fattat beslut om en höjning av årsavgifter med 3% från och med den 2026-01-01.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 190	1 174	926	0
Resultat efter finansiella poster	-720	-908	-471	-19
Soliditet (%)	83,6	83,7	84,0	0,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	981	968	764	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	95,0	0,0
Skuldsättning per kvm upplåten	10 353	10 305	10 305	0

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
med bostadsrätt (kr/kvm)				
Sparande per kvm (kr/kvm)	68	-87	108	0
Räntekänslighet (%)	10,5	11,0	13,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	147	130	103	0

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) är densamma som föregående år då föreningen ännu inte börjat amortera på sina lån.

Upplysning vid förlust

I samband med budgetarbete har styrelsen beslutat en höjning av årsavgifterna med 3% från 1 januari 2026 vilket tillsammans med kommande räntesänkningar medför att man kan finansiera sina framtida ekonomiska antaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	67 830 000	40 000	-574 141	-907 810	66 388 049
Resultatdisposition enligt föreningsstämma			-907 810	907 810	0
Årets resultat				-720 002	-720 002
Belopp vid årets utgång	67 830 000	40 000	-1 481 951	-720 002	65 668 047

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 481 951
årets förlust	-720 002
	-2 201 953

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 201 953
	-2 201 953

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 190 373	1 174 041
Övriga rörelseintäkter		990	752
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 191 363	1 174 793
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-468 203	-531 583
Övriga externa kostnader	4	-152 822	-175 187
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-802 959	-802 339
Summa rörelsekostnader		-1 423 984	-1 509 109
Rörelseresultat		-232 621	-334 316
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-487 381	-573 550
Summa finansiella poster		-487 381	-573 494
Resultat efter finansiella poster		-720 002	-907 810
Resultat före skatt		-720 002	-907 810
Årets resultat		-720 002	-907 810

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	78 184 933	78 925 907
Summa materiella anläggningstillgångar		78 184 933	78 925 907
Summa anläggningstillgångar		78 184 933	78 925 907
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		225 250	185 178
Övriga fordringar		11	865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 365	30 438
Summa kortfristiga fordringar		270 626	216 481
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		94 330	137 222
Summa kassa och bank		94 330	137 222
Summa omsättningstillgångar		364 956	353 703
SUMMA TILLGÅNGAR		78 549 889	79 279 610

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 830 000	67 830 000
Fond för yttre underhåll		40 000	40 000
Summa bundet eget kapital		67 870 000	67 870 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 481 951	-574 140
Årets resultat		-720 002	-907 810
Summa fritt eget kapital		-2 201 953	-1 481 950
Summa eget kapital		65 668 047	66 388 050
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 500 000	12 500 000
Summa långfristiga skulder		12 500 000	12 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		45 618	3 175
Övriga skulder		13 029	13 029
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	323 195	375 356
Summa kortfristiga skulder		381 842	391 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 549 889	79 279 610

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-232 621	-334 316
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	802 959	802 339
Erhållen ränta	0	56
Erlagd ränta	-487 381	-573 550
Förändring av rörelsefordringar	-54 145	-7 447
Förändring av av rörelsekostnader	-9 719	60 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	19 093	-52 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 093	-52 737

Investeringsverksamheten

Förvärv i materiella anläggningstillgångar	-61 985	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 985	0

Årets kassaflöde	-42 892	-52 737
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	137 222	189 959
Likvida medel vid årets slut	94 330	137 222

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgifteningår kostnader för tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyror bostadsrätter	1 167 388	1 090 041
Vidarefakturerade kostnader till medlemmar	13 927	84 000
Överlåtelseavgifter	2 058	0
Städavgifter	7 000	0
	1 190 373	1 174 041

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Vatten och avlopp	178 535	157 999
Snöskottning	40 313	74 688
Renhållning	52 605	46 306
Städning	81 202	70 595
Övriga lokalkostnader	115 548	109 775
Fastighetsskatt	0	72 240
	468 203	531 603

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Datakommunikation	77 902	79 904
Försäkring	27 265	37 620
Revision	3 250	22 000
Redovisning	40 317	32 123
Övriga kostnader	4 088	3 540
	152 822	175 187

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 330 000	80 330 000
Inköp	61 985	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 391 985	80 330 000
Ingående avskrivningar	-1 404 093	-601 754
Årets avskrivningar	-802 959	-802 339
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 207 052	-1 404 093
Utgående redovisat värde	78 184 933	78 925 907

Varav mark 96 069 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

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

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	12 500 000	12 500 000
	12 500 000	12 500 000

Föreningens lån är uppdelat på två lån.

Lån 1 6 250 000 kr med räntesatsen 4,5% som villkorsändras 2026-05-31.

Lån 2 6 250 000 kr med räntesatsen 3,15% som villkorsändras 2026-10-31.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Revision	0	22 000
Förutbetalda månadsavgifter	302 140	272 510
Övrigt	21 055	8 607
Slutlig skatt 2023	0	72 240
	323 195	375 357

Årsredovisningen beslutades den 14 april 2026

Sälen, den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Jenny Dahl
Ordförande

Johan Adolfsson

Patric Bjälkander

Andreas Danielsson

Lars-Anders Carlsson

Anders Gustavsson

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

Göran Gunnerling
Föreningsvald revisor

Jimmy Örnklint
Föreningsvald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 08:20

SENT BY OWNER:

Elin Morrwind • 08.05.2026 12:13

DOCUMENT ID:

SkIbUBjAbI

ENVELOPE ID:

BJ3EvVsAbx-SkIbUBjAbI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 innan påskrift.pdf

12 pages

SHA-512:

0c5f38d98d0b72442887dd98e5f31a1385702e9bde8921
eeadc6d6ad072dbabba4667ac67302d2fff795feeb7e7ac
98c93005be059d4d5ee7ec28442947760e4

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. BERNDT JOHAN ADOLFS SON nossfloda_j@hotmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 00:25 09.05.2026 00:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/03) IP: 95.193.179.110
2. PATRIC LEIF JOHAN BJÄ LKANDER patric@toponehockey.se	 Signed Authenticated	09.05.2026 02:04 09.05.2026 02:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/10/17) IP: 195.175.17.10
3. ANDREAS DANIELSSON andreas.danielsson@tea mexact.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 21:47 09.05.2026 06:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/11/25) IP: 95.193.46.63
4. Lars-Anders Carlsson la.carlsson@promas.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:10 11.05.2026 18:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/09) IP: 81.228.211.123
5. ANDERS ROLAND GUSTA VSSON anders@agconsulting.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:40 11.05.2026 18:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/17) IP: 217.175.122.137
6. Jenny Marie Dahl jenny.dahl@live.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:48 11.05.2026 18:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/02) IP: 85.24.162.205
7. JIMMY PETER ÖRNKLINT Jimmyornklint@gmail.co m	 Signed Authenticated	11.05.2026 19:48 11.05.2026 19:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/10/16) IP: 90.226.216.175
8. LARS GÖRAN GUNNERLI NG Susanne.gunnerling@gma il.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 08:20 12.05.2026 08:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/07/06) IP: 80.244.196.35

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

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