

Årsredovisning

Brf Mullfjället nr 2

716414-8707

Styrelsen för Brf Mullfjället nr 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Åre-Lien 2:45 som består av 2 st byggnader. Föreningen bildades 1987 och fastigheten stod klar 1988. Fastighetens byggnad inrymmer 24 stycken lägenheter och är avsedda för fritidsboende. Boarean är på 1410 kvm och källar- & biyta 180 kvm. Sedan 2011 har föreningen egen förvaltning av fastigheten. Föreningen är en äkta Brf och äger marken. Föreningen följer aktuell underhållsplan.

Under 2010-talet påbörjades en upprustning av de då 25 år gamla husen. Följande större åtgärder har genomförts:

2013: Ventilation och genomförd OVK
2013: Nya termostater på alla element
2014: Nya balkongsidor och räcken
2015: Takförbättringar och brandtätning
2016-2017: Bergvärmeinstallation
2017-2018: Målning av västsidor av husen
2019: Fiberinstallation och individuell elavläsning
2020: Byte av balkong- och ytterdörrar
2021: Byte av dörrar, målning av sydsidor av husen och viss dränering
2022: Målning av östsidor
2023: Ventilation och vattenmätare
2024: OVK, tak och ventilation
2025: Målning av norrsidor, låsuppdatering

Föreningen har sitt säte i Åre.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det finns inga särskilda händelser.

Medlemsinformation

Styrelsen har bestått av följande:

Berit Holmgren, Ralf Bergne, Ulf Sedlacek, Eva Wadman och Ingrid Skoglund med suppleant: Thérèse Hultin

Medlemsinformation har skickats ut 2 gånger under året.

En överlåtelse har skett under året.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Annica Dahlström på Ekonomica i Stockholm AB

Fjällbyvägens Samfällighetsförening har skött underhåll av grönområden och vägar under året som även föreningen är en del i samfälligheten.

AGO Servicebolaget i Åre AB har haft hand om det löpande underhållet av våra fastigheter under året.

Styrelsen har hållit 7 st protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls i Åre, 2025.04.20

Antal medlemmar vid årets ingång: 40 st
 Antal tillkommande medlemmar under året: 2 st
 Antal avgående medlemmar under året: 2 st
 Antal medlemmar vid årets utgång: 40 st

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 071	1 083	1 021	954
Resultat efter finansiella poster	-215	-293	-251	-476
Soliditet %	58	61	63	63
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	760	768	724	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	2 688	2 404	2 404	
Sparande (kr) per kvadratmeter	157	129	88	
Räntekänslighet %	3,53	3,13	3,32	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	199	216	226	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	2 688	2 404	2 404	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	99	100	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Underskottet beror på föreningens omfattande planerade målningsarbete av husen som det finns avsatt för i fonden för yttre underhåll. I och med årets arbete återstår endast en mindre del arbete under 2026. Bankmedel finns avsatt för ändamålet. Beräknad livslängd för arbetet är 20 år.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 000 000	422 070	-5 722 654	-292 614
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-292 614	292 614
Anspråkande av yttre fonden		-278 815	278 815	
Avsättning till yttre fonden		250 000	-250 000	
Årets resultat				-215 270
Belopp vid årets utgång	12 000 000	393 256	-5 986 453	-215 270

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 986 453
Årets resultat	-215 270
<i>Summa</i>	<i>-6 201 723</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fonden	250 000
lanspråktagande av yttre fonden	-271 288
Balanseras i ny räkning	-6 180 435
<i>Summa</i>	<i>-6 201 723</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1, 2	1 071 415	1 082 892
Övriga rörelseintäkter		3 612	6 140
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 075 027	1 089 032
Rörelsekostnader			
Möteskostnader		-3 608	-2 973
Övriga externa kostnader	3, 4	-944 756	-1 003 470
Styrelsearvode	5	-56 561	-55 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-164 888	-164 888
Summa rörelsekostnader		-1 169 813	-1 227 014
Rörelseresultat		-94 786	-137 982
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		210	1 576
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 694	-156 208
Summa finansiella poster		-120 484	-154 632
Resultat efter finansiella poster		-215 270	-292 614
Resultat före skatt		-215 270	-292 614
Årets resultat		-215 270	-292 614

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	8 741 941	8 820 988
Inventarier	7	1 074 760	1 160 601
Summa materiella anläggningstillgångar		9 816 701	9 981 589
Summa anläggningstillgångar		9 816 701	9 981 589
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		178 950	130 859
Övriga fordringar		194 443	42 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 732	72 946
Summa kortfristiga fordringar		445 125	246 551
Kassa och bank			
Kassa och bank		352 779	250 681
Summa kassa och bank		352 779	250 681
Summa omsättningstillgångar		797 904	497 232
SUMMA TILLGÅNGAR		10 614 605	10 478 821

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	12 000 000	12 000 000
Fond för yttre underhåll	393 256	422 070
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>12 393 256</i>	<i>12 422 070</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 986 453	-5 722 654
Årets resultat	-215 270	-292 614
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-6 201 723</i>	<i>-6 015 268</i>
Summa eget kapital	6 191 533	6 406 802
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 790 000
Leverantörsskulder	12 466	18 451
Skatteskulder	2 932	3 749
Övriga skulder	216 223	257 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	401 451	402 372
Summa kortfristiga skulder	4 423 072	4 072 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 614 605	10 478 821

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-94 786	-137 982
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	164 888	164 888
Erhållen ränta	210	1 576
Erlagd ränta	-120 694	-156 210
Betald inkomstskatt	-817	-694
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-51 199</i>	<i>-128 422</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-197 104	-36 780
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-48 972	127 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-297 275	-37 940
Finansieringsverksamheten		
Övriga kort- eller långfristiga lån	400 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	400 000	0
Årets kassaflöde	102 725	-37 940
Likvida medel vid årets början	250 680	288 620
Likvida medel vid årets slut	353 405	250 680

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,4-4	25-250
Inventarier	2,5-10	10-40

Markanläggningar skrivs av med 10% på 10 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 1	Nettoomsättningens innehåll	2025	2024
	Medlemsavgifter	906 564	906 564
	Elintäkter och elförbrukning	98 735	72 000
	Fiber	65 925	65 928
	OVK	191	38 400
	Summa	1 071 415	1 082 892

Not 2	Årsavgifternas innehåll
-------	-------------------------

I föreningens årsavgifter ingår värme, VA, sophämtning och kabel-TV, el och fiber debiteras separat.

Not 3	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Fastighetsskatt/avgift	41 377	39 120
	Reparation och underhåll	271 288	309 730
	Kabel-TV	13 728	13 728
	Vatten o avlopp	121 430	124 100
	El	159 146	180 150
	Städning och renhållning	18 562	23 481
	Bredband	59 280	59 280
	Företagsförsäkring	38 172	37 310
	Redovisat värde	722 983	786 899

Not 4	Övriga externa kostnader, forts	2025	2024
	Förvaltningskostnader	9 012	6 645
	Vattenskada	0	-6 109
	AGO och Fjällbyvägens Samfällighetsförening	144 854	145 869
	Revision	23 436	19 000
	Redovisning	52 046	51 166
	Advokatkostnader	12 667	0
	Momsreducering	-20 242	0
	Redovisat värde	221 773	216 571

Not 5	Löner och andra ersättningar	2025	2024
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvoden	49 534	48 767
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	49 534	48 767
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	7 027	6 916
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	56 561	55 683

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 569 376	15 569 376
	Utgående anskaffningsvärden	15 569 376	15 569 376
	Ingående avskrivningar	-6 748 388	-6 669 340
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-79 047	-79 048
	Utgående avskrivningar	-6 827 435	-6 748 388
	Redovisat värde	8 741 941	8 820 988

Taxeringsvärde mark: 7 600 000 kr

Taxeringsvärde byggnad: 19 600 000 kr

Taxeringsvärde totalt: 27 200 000 kr

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 879 316	1 879 316
	Utgående anskaffningsvärden	1 879 316	1 879 316
	Ingående avskrivningar	-718 715	-632 875
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-85 841	-85 840
	Utgående avskrivningar	-804 556	-718 715
	Redovisat värde	1 074 760	1 160 601

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Handelsbanken, löptid 90 dagar tom 20260303, 2,80%	3 390 000	3 390 000
	Handelsbanken, löptid 90 dagar tom 20260430, 2,80%	400 000	0
	Summa	3 790 000	3 390 000

Samtliga lån har slutbetalningsdag under 2026 och kommer då omförhandlas med nya villkor. Samtliga lån redovisas som kortfristiga i bokslutet 2025.12.31.

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 900 000	3 900 000
	Summa ställda säkerheter	3 900 000	3 900 000

Not 10	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Föreningen byter regleverk från K2 till K3. Föreningen höjer årsavgiften med 5% from 260101.

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-18

UNDERSKRIFTER

Åre

Berit Holmgren

Ingrid Skoglund

Eva Wadman

Ulf Sedlacek

Ralf Bergne

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Emil Westberg

Auktoriserad revisor

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

Berit Elvine Holmgren

794d346d-f6b5-439a-9e91-76a926ec7a64 - 2026-03-18 19:48:19 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 76ec4406-fd73-430e-b9e2-8b075d9c0e05 - SE

Ulf Erik Sedlacek

ff67aed5-ec95-4b7f-852a-8f8ec2aa4ec1 - 2026-03-19 09:28:44 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 82bd46ec-4e2b-4b88-87b9-add962e2785c - SE

EVA KRISTIN WADMAN

aaec0ed8-c4c0-441c-9883-6d7664c2d20d - 2026-03-19 13:09:56 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 7dcbbba0e-7064-4e1f-bafc-8682987b123a - SE

THÉRÉSE HULTIN

b213cf81-a7a7-4ebc-b0a7-3aebc645cf96 - 2026-03-25 11:41:39 UTC +02:00

BankID / Freja eID - b08d439d-f3ff-4298-a7f1-b62740d95ec4 - 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

This document contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

RALF GEORG BERGNE

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf. Mulkfjället

35cf283d-4e32-497c-8dd6-6bff72c50af5 - 2026-03-28 12:41:06 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 053a9a7d-a372-4b54-a0d4-130522cd089e - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende