

Årsredovisning

Brf Mullfjället nr 1

716414-8343

Styrelsen för Brf Mullfjället nr 1 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 2:44 som består av 2 st byggnader. Föreningen bildades 1986 och fastigheten stod klar 1987. Fastighetens byggnad inrymmer 24 stycken lägenheter och är avsedda för fritidsboende. Boarean är på 1266 kvm och källar- & biyta 316 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 östsida
2023: Ventilation och vattenmätare
2024: OVK, ventilation och cirkulärpump
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 försäljning 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 haft 7 st protokollförda styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls i Åre, 2025.04.20

Antal medlemmar vid årets ingång: 35 st
 Antal tillkommande medlemmar under året: 2 st
 Antal avgående medlemmar under året: 2 st
 Antal medlemmar vid årets utgång: 35 st

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 000	1 022	954	903
Resultat efter finansiella poster	-325	-266	-218	-329
Soliditet %	53	55	56	57
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	790	807	754	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 306	3 306	3 306	
Sparande (kr) per kvadratmeter	154	101	96	
Räntekänslighet %	4,18	4,09	4,38	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	206	231	232	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 306	3 306	3 306	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100	100	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Underskottet beror på föreningens omfattande planerade målningsarbete av husen som finns det finns avsatt för i fonden för yttre underhåll. I och med årets arbete återstår endast en mindre del arbete under 2026. 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	11 000 000	439 896	-5 361 352	-266 204
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-266 204	266 204
lanspråkande av yttre fonden		-115 967	115 967	
Avsättning till yttre fonden		250 000	-250 000	
Årets resultat				-325 254
Belopp vid årets utgång	11 000 000	573 930	-5 761 589	-325 254

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 761 589
Årets resultat	-325 254
<i>Summa</i>	<i>-6 086 843</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fonden	250 000
lanspråktagande av yttre fonden	-302 337
Balanseras i ny räkning	-6 034 506
<i>Summa</i>	<i>-6 086 843</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	1 000 405	1 022 074
Övriga rörelseintäkter		2 709	3 284
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 003 114	1 025 358
Rörelsekostnader			
Möteskostnader		-3 608	-2 973
Övriga externa kostnader	3, 4	-931 913	-840 806
Styrelsearvoden	5	-56 559	-55 682
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-217 497	-217 497
Summa rörelsekostnader		-1 209 577	-1 116 958
Rörelseresultat		-206 463	-91 600
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 080	2 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 871	-176 805
Summa finansiella poster		-118 791	-174 604
Resultat efter finansiella poster		-325 254	-266 204
Resultat före skatt		-325 254	-266 204
Årets resultat		-325 254	-266 204

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 966 060	9 097 716
Inventarier	7	920 576	1 006 417
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 886 636	10 104 133
Summa anläggningstillgångar		9 886 636	10 104 133
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		37 362	28 749
Övriga fordringar		203 164	232 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 698	57 229
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		306 224	318 803
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		167 306	220 480
<i>Summa kassa och bank</i>		167 306	220 480
Summa omsättningstillgångar		473 530	539 283
SUMMA TILLGÅNGAR		10 360 166	10 643 416

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	11 000 000	11 000 000
Fond för yttre underhåll	573 930	439 896
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>11 573 930</i>	<i>11 439 896</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 761 589	-5 361 352
Årets resultat	-325 254	-266 204
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-6 086 843</i>	<i>-5 627 556</i>
Summa eget kapital	5 487 087	5 812 340
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 185 000
Leverantörsskulder	69 209	180 716
Skatteskulder	3 654	2 369
Övriga skulder	184 953	38 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	430 263	424 306
Summa kortfristiga skulder	4 873 079	4 831 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 360 166	10 643 416

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-206 463	-91 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	217 497	217 497
Erhållen ränta	1 080	2 201
Erlagd ränta	-119 871	-176 805
Betald skatt	1 285	-468
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-106 472</i>	<i>-49 175</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	12 580	-18 081
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	40 718	-33 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-53 174	-100 505
Årets kassaflöde	-53 174	-100 505
Likvida medel vid årets början	220 480	320 985
Likvida medel vid årets slut	167 306	220 480

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 sker 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 utraneringar + 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	862 584	862 592
	Elintäkter och elförbrukning	68 731	52 758
	Fiber	68 325	68 324
	OVK	765	38 400
	Summa	1 000 405	1 022 074

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	302 377	176 747
	Kabel-TV	13 728	13 728
	Vatten o avlopp	117 524	131 131
	El	142 861	161 715
	Städning och renhållning	18 479	23 481
	Bredband	59 319	59 280
	Företagsförsäkringar	25 071	26 825
	Redovisat värde	720 736	632 027

Not 4	Övriga externa kostnader, forts	2025	2024
	Förvaltningskostnader	9 061	6 756
	AGO och Fjällbyvägens Samfällighetsförening	131 675	131 857
	Advokatkostnader	12 666	0
	Revision	23 436	19 000
	Redovisning	52 891	51 166
	Momsreducering	-18 552	0
	Redovisat värde	211 177	208 779

Not 5	Löner och andra ersättningar	2025	2024
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelse och VD samt motsvarande befattningshavare	49 532	48 766
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>49 532</i>	<i>48 766</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	7 027	6 916
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>56 559</i>	<i>55 682</i>

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 974 819	15 974 819
	Utgående anskaffningsvärden	15 974 819	15 974 819
	Ingående avskrivningar	-6 877 103	-6 745 447
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-131 656	-131 656
	Utgående avskrivningar	-7 008 759	-6 877 103
	Redovisat värde	8 966 060	9 097 716
	Taxeringsvärde mark: 6 800 000 kr		
	Taxeringsvärde byggnad 17 600 000 kr		
	Taxeringsvärde totalt: 24 400 000 kr		

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 583 933	1 583 933
	Utgående anskaffningsvärden	1 583 933	1 583 933
	Ingående avskrivningar	-577 516	-491 675
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-85 841	-85 841
	Utgående avskrivningar	-663 357	-577 516
	Redovisat värde	920 576	1 006 417

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Handelsbanken, löptid 1 år tom 2026-03-02, 2,80%	4 185 000	4 185 000
	Summa	4 185 000	4 185 000

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	4 285 000	4 285 000
	Summa ställda säkerheter	4 285 000	4 285 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen byter regelverk 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

2de7a928-80e0-484e-b507-ed153ada2e6 - 2026-03-18 19:51:12 UTC +02:00
BankID / Freja eID - edeabe6a-6743-4290-8a05-204384b91699 - SE

EVA KRISTIN WADMAN

86e1cda8-b072-4db5-912c-33be5e353cd9 - 2026-03-18 20:05:44 UTC +02:00
BankID / Freja eID - c5b72539-4c22-4c15-8ab7-242463fc57a9 - SE

Ulf Erik Sedlacek

ff5b8944-3f9e-4403-80b7-2907e14807a1 - 2026-03-19 09:29:42 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 98213d8f-2141-4a54-a871-d5e35d9beb28 - SE

RALF GEORG BERGNE

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf. Mullfjället
d83cb411-210a-4e92-8720-86f1801d409f - 2026-03-19 11:03:53 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 04f9988d-d362-4152-9c75-ba6a02a1c612 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

THÉRÉSE HULTIN

e7210b5a-f04a-4b1c-9488-df739d695bc2 - 2026-03-25 11:44:29 UTC +02:00
BankID / Freja eID - 701c725a-86ea-4d60-9a2e-dc87ddc6a799 - SE

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