

Årsredovisning

Brf Mullfjället nr 3

716414-8715

Styrelsen för Brf Mullfjället nr 3 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 2:46 som består av 1 st byggnad. Fastighetens bildades 1987 och fastigheten stod klar 1988. Fastighetens byggnad inrymmer en lokal och totalt 23 stycken lägenheter och är avsedda för fritidsboende. Boarean är på 1446 kvm och källar- & biyta är på 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
2024: OVK, ventilation och ny varmvattenberedare
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 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: 47 st
 Antal tillkommande medlemmar under året: 0 st
 Antal avgående medlemmar under året: 1 st
 Antal medlemmar vid årets utgång: 46 st

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 261	1 143	1 060	824
Resultat efter finansiella poster	-148	-214	-142	-574
Soliditet %	67	68	69	69
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	854	791	733	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 985	1 985	1 985	
Sparande (kr) per kvadratmeter	198	110	125	
Räntekänslighet %	2,32	2,51	2,7	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	203	208	234	
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	1 985	1 985	1 985	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	97	100	99	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Underskottet beror på föreningens omfattande planerade målningsarbete av husen som är helt klart och som det finns avsatt för i fonden för yttre underhåll. 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	12 500 000	424 692	-5 313 932	-213 988
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-213 988	213 988
Anspråkande av yttre fonden		-151 175	151 175	
Avsättning yttre fonden		250 000	-250 000	
Årets resultat				-148 368
Belopp vid årets utgång	12 500 000	523 517	-5 626 744	-148 368

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 626 744
Årets resultat	-148 368
<i>Summa</i>	<i>-5 775 112</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fonden	250 000
Anspråktagande av yttre fonden	-266 281
Balanseras i ny räkning	-5 758 831
<i>Summa</i>	<i>-5 775 112</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	1 260 742	1 143 257
Övriga rörelseintäkter		9 354	4 844
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 270 096	1 148 101
Rörelsekostnader			
Möteskostnader		-3 608	-2 973
Övriga externa kostnader	3, 4	-1 107 941	-997 808
Styrelsearvoden	5	-56 561	-55 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-168 256	-168 256
Summa rörelsekostnader		-1 336 366	-1 224 720
Rörelseresultat		-66 270	-76 619
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140	3 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 238	-140 469
Summa finansiella poster		-82 098	-137 369
Resultat efter finansiella poster		-148 368	-213 988
Resultat före skatt		-148 368	-213 988
Årets resultat		-148 368	-213 988

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 082 340	9 167 387
Inventarier	7	1 024 526	1 107 735
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>10 106 866</i>	<i>10 275 122</i>
Summa anläggningstillgångar		10 106 866	10 275 122
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		112 378	58 966
Övriga fordringar		206 126	279 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		149 339	95 160
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>467 843</i>	<i>433 470</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		203 909	183 891
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>203 909</i>	<i>183 891</i>
Summa omsättningstillgångar		671 752	617 361
SUMMA TILLGÅNGAR		10 778 618	10 892 483

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	12 500 000	12 500 000
Fond för yttre underhåll	523 517	424 692
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>13 023 517</i>	<i>12 924 692</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 626 744	-5 313 932
Årets resultat	-148 368	-213 988
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 775 112</i>	<i>-5 527 920</i>
Summa eget kapital	7 248 405	7 396 772
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 870 000
Leverantörsskulder	103 587	74 295
Skatteskulder	4 553	3 583
Övriga skulder	158 467	172 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	393 606	374 940
Summa kortfristiga skulder	3 530 213	3 495 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 778 618	10 892 483

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-66 270	-76 619
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	168 256	168 256
Erhållen ränta	140	3 100
Erlagd ränta	-82 238	-140 469
Betald skatt	970	-668
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>20 858</i>	<i>-46 400</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-34 373	-190 590
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	33 533	37 156
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 018	-199 834
Årets kassaflöde	20 018	-199 834
Likvida medel vid årets början	183 891	383 725
Likvida medel vid årets slut	203 909	183 891

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	907 968	907 968
	Elintäkter och elförbrukning	77 449	60 004
	Fiber	63 177	63 180
	Hyra	25 141	24 825
	Parkering	186 242	48 880
	OVK	765	38 400
	Summa	1 260 742	1 143 257

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

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

Not 3	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Fastighetsskatt/avgift	41 403	37 490
	Reparation o underhåll	266 281	204 589
	Kabel-TV	13 728	13 728
	Parkering	188 161	48 854
	El	162 995	184 892
	Vatten o avlopp	130 939	116 592
	Städning och renhållning	20 841	25 769
	Bredband	52 222	54 720
	Företagsförsäkringar	28 231	27 212
	Redovisat värde	904 801	713 846

Not 4	Övriga externa kostnader, forts	2025	2024
	Förvaltningskostnader	5 000	7 457
	AGO och Fjällbyvägens Samfällighetsförening	142 021	145 670
	Vattenskada	0	57 300
	Revision	23 436	19 000
	Redovisning	52 976	54 535
	Advokatkostnader	12 667	0
	Momsreducering	-32 960	0
	Redovisat värde	203 140	283 962

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	17 211 591	17 211 591
	Utgående anskaffningsvärden	17 211 591	17 211 591
	Ingående avskrivningar	-8 044 204	-7 959 157
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-85 047	-85 047
	Utgående avskrivningar	-8 129 251	-8 044 204
	Redovisat värde	9 082 340	9 167 387

Taxeringsvärde mark: 7 800 000 kr

Taxeringsvärde byggnad: 20 175 000 kr

Taxeringsvärde totalt: 27 975 000 kr

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 693 735	1 693 735
	Utgående anskaffningsvärden	1 693 735	1 693 735
	Ingående avskrivningar	-586 000	-502 790
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-83 209	-83 210
	Utgående avskrivningar	-669 209	-586 000
	Redovisat värde	1 024 526	1 107 735

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2025-12-31	2024-12-31
	Handelsbanken, löptid 1 år tom 20260302, 2,80%	2 870 000	2 870 000
	Summa	2 870 000	2 870 000

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	2 870 000	2 870 000
	Summa ställda säkerheter	2 870 000	2 870 000

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

Joran AB, SE556924147301, Klara Tvärgränd 3, 111 52, Stockholm

1ad80ddf-01e1-447b-a78d-036da0c8e61b - 2026-03-18 19:55:56 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 993460fc-3c99-40ce-9837-6930de0461cd - SE

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

Ulf Erik Sedlacek

edcf4dd8-f56f-40c7-99fe-347853916db5 - 2026-03-19 09:30:21 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 18507dc1-8558-49e2-bc70-fd5b2426646c - SE

EVA KRISTIN WADMAN

98aa29f5-bcc6-4030-82ce-49e2c58681de - 2026-03-19 13:09:56 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 7dcbb0e-7064-4e1f-bafc-8682987b123a - SE

RALF GEORG BERGNE

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

a2941eec-847e-414a-bc49-2b2e598697a4 - 2026-03-19 13:13:50 UTC +02:00

BankID / Freja eID - ad535dba-4b8e-4903-bdca-7fe82a320ae6 - SE

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

THÉRÉSE HULTIN

c267c677-95fc-4940-8d2d-4b418078b1ab - 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	firimateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende