

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Fjällbäcken 1

769639-3367

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjällbäcken 1 får härmed avge 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

Information om verksamheten

Bostadsföreningen Fjällbäcken 1 är ett privatbostadsföretag som registrerades år 2020. Föreningen äger fastigheterna Malung-Sälen Västra långstrand 1:10 till 1:13 samt Malung-Sälen Västra långstrand 1:18 till 1:22 med adress Fjällbäcken 1-8 A-F samt 10 A-F i Malung-Sälens kommun, med därpå uppförda Byggnader.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är medlem i Fjällbäcken Lindvallens samfällighetsförening som förvaltar Västra Transtrand AG: 3 som handhar sopstation, belysning och vägar i området.

Föreningens stadgar registrerades senast hos Bolagsverket den 2 oktober 2025.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälens kommun.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter och högst två styrelsesuppleanter.

Styrelsens sammansättning

Anders Gustavsson	Ordförande
Pernilla Iverus	Kassör
Jenny Häll	Sekreterare
Rebecka Loft	Ledamot
Magnus Leijon	Ledamot
Per Levin	Suppleant
Ulrika Nehrman	Suppleant

Valberedningen har under året haft följande sammansättning:

Karin Åström Fernlund
Dennis Dahlman
Dan Eriksson

Revisorer

Extern revisor Ado Korda, i Audit Revision AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under 2025 har styrelsen haft 9 styrelsemöten, varav ett per capsulam sedan övertag från byggstyrelsen 10 april 2025.
- Två försäljningar i föreningen under året och fyra nya medlemmar har godkänts.
- Pool & Padel öppnade till sommaren och har varit mycket populära
- Motorvärmarna byttes ut mot laddstolpar, dessa betalades enskilt av medlemmarna och enskilda avtal tecknades av medlemmarna med E-mobility som leverantör.
- Bostadsrättstillägg tecknades av styrelsen hos Länsförsäkringar Dalarna.
- Garantibesiktning (2-års besiktning) utfördes av Garantibyg AB 14-15 november 2025.
- Hemsida för Brf Fjällbäcken startades <https://fjallbacken1.se/>

Föreningens Ekonomi

Resultat

Resultatet visar en förlust på -1 937 428 kr. I resultatet ingår avskrivningar med 2 405 200 kr, exkluderas avskrivningar blir resultatet 467 772 kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet. Årets resultat ligger inom budget.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	101
Tillkommande medlemmar under året	8
Avgående medlemmar under året	4
Antal medlemmar vid årets slut	105

Under året har 2 st överlåtelse och 4 st upplåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 849	2 774	231	0
Resultat efter finansiella poster	-1 937	16	-172	-82
Kassaflöde	-1 243	1 407	0	0
Soliditet (%)	83,8	76,4	56,3	-0,5
Årsavgift/kvm(kr/kvm)	485	500	64	0
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter	62	65	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	9 163	0	0	0
Räntekänslighet (%)	19,0	0,0	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	129	371	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	314	284	0	0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	174 115 000	-253 973	16 263	173 877 290
Ökning av insatskapital	15 100 000			15 100 000
Disposition av föregående års resultat:		16 263	-16 263	0
Årets resultat			-1 937 428	-1 937 428
Belopp vid årets utgång	189 215 000	-237 710	-1 937 428	187 039 862

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-237 710
årets förlust	-1 937 428
	-2 175 138
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	60 000
	-2 235 138
	-2 175 138

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 849 448	2 774 206
Övriga intäkter		0	31
Vidarefakturerering Pool & Padel		44 337	0
		2 893 785	2 774 237
Rörelsens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-110 264	0
Driftskostnader	3	-1 443 128	-1 210 541
Övriga kostnader	4	-213 985	-220 875
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 405 200	-1 326 676
		-4 172 577	-2 758 092
Rörelseresultat		-1 278 792	16 145
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 332	147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-663 968	-29
		-658 636	118
Resultat efter finansiella poster		-1 937 428	16 263
Resultat före skatt		-1 937 428	16 263
Årets resultat		-1 937 428	16 263

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	219 790 124	222 195 324
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
		219 790 124	222 195 324
Summa anläggningstillgångar		219 790 124	222 195 324
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		670 291	609 291
Övriga fordringar		40 039	42 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	65 650	351 754
		775 980	1 003 409
<i>Kassa och bank</i>		3 160 767	4 404 232
Summa omsättningstillgångar		3 936 747	5 407 641
SUMMA TILLGÅNGAR		223 726 871	227 602 965

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		189 215 000	174 115 000
		189 215 000	174 115 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-237 710	-253 973
Årets resultat		-1 937 428	16 263
		-2 175 138	-237 710
Summa eget kapital		187 039 862	173 877 290
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	16 920 812	0
Summa långfristiga skulder		16 920 812	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	16 221 448	0
Leverantörsskulder		2 850 490	53 045 965
Aktuella skatteskulder		110 264	0
Övriga skulder		3 396	30 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	580 599	648 871
Summa kortfristiga skulder		19 766 197	53 725 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		223 726 871	227 602 965

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 937 428	16 263
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 405 200	1 326 676
Betald skatt		110 264	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		578 036	1 342 939
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-61 000	-302 342
Förändring av kortfristiga fordringar		288 429	21 085 307
Förändring av leverantörsskulder		-50 195 475	53 001 748
Förändring av kortfristiga skulder		76 076	-101 767 521
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-49 313 934	-26 639 869
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-13 897 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-13 897 094
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser		15 100 000	42 003 500
Upptagna lån		34 185 208	0
Amortering av lån		-1 214 740	-59 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		48 070 468	41 943 740
Årets kassaflöde		-1 243 466	1 406 777
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 404 232	2 997 456
Likvida medel vid årets slut		3 160 766	4 404 233

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Tillämpande avskrivningstider:

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Byggnader: 10-100 år

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjande perioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme & Grund 75 år

Stamledning värme 75 år

Stamledning VA 50 år

Fasad 40 år

Fönster och fönsterdörrar 60 år

Yttertak 25 år

El 50 år

Balkong 35 år

Ventilation 20 år

Grusade parkeringsplatser, 92 st 25 år

Motorvärmare, 41 st 25 år

Pool (delas med Fjällbäcken 2) 30 år

Paddelbana (delas med Fjällbäcken 2) 30 år

Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsplan redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fond för yttre underhåll

Föreningen är nybildad och därmed föreligger inga nutida underhåll. 40kr/kvm avsätts framtida för behov.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på vissa placeringar.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutande skatteskulden till 0 kr.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassaflöde

Visar på förändringen av likvida medel.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter bostadsrättsyta.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Lån/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens fastighetslån på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter bostadsrättsyta.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av årsavgifterna.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvarademeteter 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.

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 uppåttna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 757 312	1 853 888
El vidarefakturerering	558 360	469 813
Vatten & avlopp vidarefakturerering	465 216	422 442
Grundavgift avfall vidarefakturerering	68 104	28 051
Öresavrundning	20	12
Motorvärme el vidarefakturerering	436	0
	2 849 448	2 774 206

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsel	649 659	608 059
Vatten & Avlopp	487 469	417 619
Sophämtning/Renhållning	85 113	56 179
Snöröjning, avfallsstation, övr fastighetskostnader	72 574	128 684
Sanfällighetsavgift	18 667	0
Reparation och underhåll	40 375	0
Pool och padel	89 271	0
	1 443 128	1 210 541

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Försäkring	76 771	133 291
Revisor	32 000	9 375
Ekonomisk förvaltning	70 383	72 376
Bankkostnad	5 854	2 528
Övriga kostnader	9 172	3 305
Advokat- och rättegångskostnader	13 438	0
Programvaror	6 171	0
Förbrukningsmaterial	196	0
	213 985	220 875

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	223 522 000	89 721 385
Inköp		133 800 615
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 522 000	223 522 000
Ingående avskrivningar	-1 326 676	
Årets avskrivningar *	-2 405 200	-1 326 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 731 876	-1 326 676
Utgående redovisat värde	219 790 124	222 195 324
Bokfört värde mark	90 854 439	90 854 439
	90 854 439	90 854 439

* Avskrivningarna har korrigerats i samband med ny komponentindelning utefter rådande underhållsplan, därav har avskrivningarna blivit högre.

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	119 903 521
Omklassificeringar		-119 903 521
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgift, Infometric	4 840	6 024
Förutbetalad kostnad, Försäkring	16 212	12 791
Förutbetalad kostnad, Samfällighetsföreningen	9 333	0
Förutbetalad kostnad, ekonomisk förvaltning	14 625	0
Medlemskap, Bostadsrätterna	5 640	0
Förutbetalad kostnad, Programvaror	0	18 094
Förutbetalad kostnad, Vivid	0	-29 964
Upplupen intäkt, Borg Finans	0	344 809
Upplupen intäkt advokatkostnad	15 000	0
	65 650	351 754

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,12	2028-08-25	8 546 302	0
Swedbank Hypotek AB	3,03	2027-08-25	8 546 302	0
Swedbank Hypotek AB	2,866	2026-03-28	8 024 828	0
Swedbank Hypotek AB	2,866	2026-03-28	8 024 828	0
			33 142 260	0
Kortfristig del av långfristig skuld			16 221 448	0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Borg Finans, räntegaranti	-163 744	0
Förutbetalda intäkter	736 129	648 872
Upplupen ränta	8 214	0
	580 599	648 872

Underskrifter

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas på årsstämman för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades den 2 juni 2026

Anders Gustavsson
Ordförande



Pernilla Iverus
Ledamot



Rebecca Loft
Ledamot



Magnus Leijon
Ledamot



Jenny Häll
Ledamot



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

Ado Korda
Auktoriserad revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557579807510

Dokument

769639-3367 Bostadsrättsföreningen Fjällbäcken 1 för
20250101-20251231
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-06-02 10:40:31 CEST (+0200) av Great
Accounting (GA)
Färdigställt 2026-06-04 13:31:08 CEST (+0200)

Initierare

Great Accounting (GA)
Great Accounting Sweden AB
info@greataccounting.se
+46735332916

Signerare

Anders Gustavsson (AG)
Identifierad med svenskt BankID som "ANDERS
GUSTAFSSON"
Personnummer 600509-1639
anders.gustavsson@sweco.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anders Gustavsson'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS GUSTAFSSON"
Signerade 2026-06-04 10:50:19 CEST (+0200)

Rebecca Loft (RL)
Identifierad med svenskt BankID som "Angela Rebecca
Loft"
Personnummer 890829-4948
rebecca.loft@outlook.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rebecca Loft'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Angela Rebecca Loft"
Signerade 2026-06-02 12:25:46 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557579807510

Pernilla Kallin Iverus (PKI)

Identifierad med svenskt BankID som "PERNILLA KALLIN IVERUS"

Personnummer 710813-7121
pernilla.iverus@hotmail.com



Pernilla Iverus

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PERNILLA KALLIN IVERUS"
Signerade 2026-06-02 11:01:36 CEST (+0200)

Magnus Leijon (ML)

Identifierad med svenskt BankID som "MAGNUS LEIJON"

Personnummer 761124-4893
magnus.leijon@volvocars.com



Magnus Leijon

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS LEIJON"
Signerade 2026-06-02 14:04:15 CEST (+0200)

Jenny Häll (JH)

Identifierad med svenskt BankID som "Jenny Elisabeth Häll"

Personnummer 741122-2040
jenha74@gmail.com



Jenny Häll

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jenny Elisabeth Häll"
Signerade 2026-06-02 14:33:01 CEST (+0200)

Ado Korda (AK)

Identifierad med svenskt BankID som "Ado Korda"

Personnummer 890817-4231
ado@iaudit.nu



Ado Korda

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ado Korda"
Signerade 2026-06-04 13:31:08 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557579807510

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

