

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Fjällbäcken 2
769639-9299

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjällbäcken 2 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 2 är ett privatbostadsföretag som registrerades år 2020. Föreningen äger fastigheterna Malung-Sälen Västra långstrand 1:14 till 1:17 samt Malung-Sälen Västra långstrand 1:24 till 1:27 med adress Fjällbäcken 9, 11, 13, 14, 15, 16, 18 och 20 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.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Styrelsen och övriga funktionärer

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

Ordinarie styrelse

Marie Sennermalm
Messi Thelin
Monica Wahlström
Sven Andersson
Johan Persson
Christer Kling
Niklas Golve
Patrik Grönqvist

Benämning

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant

Ordinarie revisorer

Ado Korda

Bolag

iAudit Revision AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 616	1 750	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2 095	211	-123	-265
Kassaflöde	0	6 013 737	0	0
Soliditet (%)	84,7	79,4	-0,5	-1,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	462	383	0	0
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter	62	75	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*	9 417	0	0	0
Räntekänslighet (%)	20,0	0,0	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	143	194	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	339	158	0	0

*Slutplacering av föreningens lån hade inte hänt vid bokslutsdatum 2024, därav är skuldsättning/kvm och räntekänslighet 0.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	184 660 000	-387 207	211 337	184 484 130
Ökning av medlemsinsatser	8 020 000			8 020 000
Disposition av föregående års resultat:		211 337	-211 337	0
Årets resultat			-2 139 392	-2 139 392
Belopp vid årets utgång	192 680 000	-175 870	-2 139 392	190 364 738

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-175 870
årets förlust	-2 139 392
	-2 315 262

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	139 360
i ny räkning överföres	-2 454 622
	-2 315 262

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	2 615 792 2 615 792	1 749 781 1 749 781
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 523 851	-871 789
Övriga kostnader	4	-117 521	-167 587
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 639 206	-499 793
		-4 280 578	-1 539 169
Rörelseresultat		-1 664 786	210 612
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		569	749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-475 176	-25
		-474 607	724
Resultat efter finansiella poster		-2 139 393	211 336
Resultat före skatt		-2 139 393	211 336
Årets resultat		-2 139 392	211 337

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	222 277 801	224 917 007
		222 277 801	224 917 007
Summa anläggningstillgångar		222 277 801	224 917 007
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		467 640	521 327
Övriga fordringar		42 712	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 692	236 311
		563 044	757 638
<i>Kassa och bank</i>		1 896 606	6 780 990
Summa omsättningstillgångar		2 459 650	7 538 628
SUMMA TILLGÅNGAR		224 737 451	232 455 635

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

192 680 000

184 660 000

192 680 000

184 660 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-175 870

-387 207

Årets resultat

-2 139 392

211 337

-2 315 262

-175 870

Summa eget kapital

190 364 738

184 484 130

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

8 129 790

0

Summa långfristiga skulder

8 129 790

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

24 677 518

0

Leverantörsskulder

162 867

431 257

Aktuella skatteskulder

159 432

159 432

Övriga skulder

333 406

46 738 729

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

909 700

642 087

Summa kortfristiga skulder

26 242 923

47 971 505

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

224 737 451

232 455 635

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 139 392	211 337
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 639 206	499 793
Betald skatt	131 841	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

631 655 711 130

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	53 687	-521 327
Förändring av kortfristiga fordringar	168 498	-230 711
Förändring av leverantörsskulder	-268 390	425 858
Förändring av kortfristiga skulder	190 509	-15 048 978

Kassaflöde från den löpande verksamheten

775 959 -14 664 028

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-141 778 772
--	---	--------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -141 778 772

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	8 020 000	184 660 000
Upptagna lån	-13 680 343	-22 203 463

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-5 660 343 162 456 537

Årets kassaflöde

-4 884 384 6 013 737

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	6 780 990	767 253
--------------------------------	-----------	---------

Likvida medel vid årets slut

1 896 606 6 780 990

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.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstid tillämpas:

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 ca 100 st	25 år
Motorvärmare 41 st	25 år
Värmepump	15 år
Pool	30 år
Padelbana	30 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte 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 balansomslutningen.

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 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.

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 hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Årsavgifter	1 611 158	1 315 388
Värme	146 811	31 182
Vidarefakturerad el	193 948	58 646
Vatten och avlopp	581 526	309 243
Grundavgift avfall	82 339	35 043
Faktureringsavgifter	10	279
	2 615 792	1 749 781

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsel	595 711	222 082
Vatten & avlopp	586 664	321 695
Sophämtning/ renhållning	94 396	46 392
Snöröjning/avfallsstation/gatubelysning	69 812	67 835
Fastighetsförsäkringar	67 636	41 885
Programvaror	9 292	807
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	0	159 432
Ersättningar till revisor	56 000	11 661
Pool och padel	44 340	0
	1 523 851	871 789

Not 4 Övriga kostnader

	2025	2024
Företagsförsäkring	1 029	71 286
Övriga kostnader	2 729	19 313
Postbefordran	11 355	0
Bankkostnad	19 883	738
Redovisningstjänster	82 525	76 250
	117 521	167 587

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	225 416 800	23 291 000
Inköp	0	202 125 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 416 800	225 416 800
Ingående avskrivningar	-499 793	0
Årets avskrivningar	-2 639 206	-499 793
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 138 999	-499 793
Utgående redovisat värde	222 277 801	224 917 007
Bokfört värde byggnader	146 799 001	149 438 207
Bokfört värde mark	75 478 800	75 478 800
	222 277 801	224 917 007

Avskrivningarna har ökat i samband med en ny komponentindelning.

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån om totalt 32 807 308.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank Hypotek 808-5	2,828	2026-03-28	8 191 536	0
Swedbank Hypotek 810-1	2,828	2026-03-28	8 191 536	0
Swedbank Hypotek 811-9	3,000	2026-06-17	8 212 118	0
Swedbank Hypotek 812-7	3,030	2027-06-23	8 212 118	0
			32 807 308	0
Kortfristig del av långfristig skuld			24 677 518	0

Den kortfristiga delen avser lån som förfaller inom ett år samt amortering.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 26 mars 2026.

Marie Sennermalm
Ordförande

Marie Sennermalm

Monica Wahlström
Ledamot

Monica Wahlström

Johan Persson
Ledamot

JA

Messi Telin
Ledamot

Messi

Sven Andersson
Ledamot

Sven Andersson

Christer Kling
Ledamot

Christer Kling

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

Ado Korda
Auktoriserad revisor

Ado Korda

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577319200

Dokument

769639-9299 Bostadsrättsföreningen Fjällbäcken 2 för
20250101-20251231
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-05-06 07:42:00 CEST (+0200) av Great
Accounting (GA)
Färdigställt 2026-05-15 20:46:30 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Marie Sennermalm (MS)

Identifierad med svenskt BankID som "EVA MARIE
SENNERMALM"
Personnummer 561025-6900
sennermalm@gmail.com



Marie Sennermalm

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
MARIE SENNERMALM"
Signerade 2026-05-06 08:47:01 CEST (+0200)

Messi Thelin (MT)

Identifierad med svenskt BankID som "MESSI THELIN"
Personnummer 670505-3426
thelin60@gmail.com



Messi

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MESSI THELIN"
Signerade 2026-05-06 17:52:31 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577319200

Monica Wahlström (MW)

Identifierad med svenskt BankID som "MONICA WAHLSTRÖM"

Personnummer 530418-5084

monica53wahl@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONICA WAHLSTRÖM"

Signerade 2026-05-06 08:53:02 CEST (+0200)

Sven Andersson (SA)

Identifierad med svenskt BankID som "SVEN ANDERSSON"

Personnummer 760430-5917

sven.andersson@volvo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN ANDERSSON"

Signerade 2026-05-06 14:02:49 CEST (+0200)

Johan Persson (JP)

Identifierad med svenskt BankID som "JOHAN PERSSON"

Personnummer 830501-3610

johan@tbo.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN PERSSON"

Signerade 2026-05-15 12:53:57 CEST (+0200)

Christer Kling (CK)

Identifierad med svenskt BankID som "CHRISTER KLING"

Personnummer 620307-2415

christer.kling.ck@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER KLING"

Signerade 2026-05-15 09:19:38 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577319200

Ado Korda (AK)

Identifierad med svenskt BankID som "Ado Korda"

Personnummer 198908174231

ado@iaudit.nu



Ado Korda

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ado Korda"

Signerade 2026-05-15 20:46:30 CEST (+0200)

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>

