# Årsredovisning

## *Bostadsrättsföreningen Idet Fjällby 1*

*769635-4146*

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Idet Fjällby 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 - 3
- Resultaträkning 4
- Balansräkning 5 - 6
- Kassaflödesanalys 7
- Noter 8 - 9
- Underskrifter 10


rJX8Etsi-x-ByZAEYoibl

# *FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE*

VERKSAMHETEN

**Allmänt om verksamhet**
Föreningen har som ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter i föreningens hus under nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholm Län.

FÖRENINGENS FASTIGHETER
Föreningens äger fastigheterna Härjedalen Vemdalens Kyrkby 43:524, Härjedalens Vemdalens Kyrkby 43:525, Härjedalens Vemdalens Kyrkby 43:526, Härjedalens Vemdalens Kyrkby 43:527 och Härjedalens Vemdalens Kyrkby 43:528. Föreningens totala bostadsyta uppgår till 855 $m^2$.

FASTIGHETSFÖRSÄKRING
Fastigheterna är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Jämtland. Försäkringen omfattar brand, vatten, maskin, styrelseansvar och ansvarighet för person- och sakskada samt husblock.

REVISOR
Föreningens revisor är Linda Sahlén.

ADMINISTRATION
Den löpande administrationen, bokslut och årsredovisning har under året skötts av Härjedalens Ekonomi AB.

STYRELSEN UNDER ÅRET HAR VARIT
Peter Ejvergård, ordförande
Carin Örsvik, ledamot
Therese Wallin, ledamot
Carolina Lund, ledamot

Styrelsen har under 2025 haft 2 protokollförda sammanträden.

**Mark**
Marken innehas med äganderätt.

**Inkomstskattelagen**
Bostadsrättsföreningens är en äkta bostadsrättsförening och beskattas som privatbostadsföretag.

**Underhållsplan**
Föreningen har under 2025 fastställt en underhållsplan.

**Samfällighet**
Bostadsrättsföreningen är en del av Björnrikes samfällighetsförening GA:11 som har till uppgift att tillvarata fastighetsägares och verksamma näringsidkares behov av vägar inom området och ansvarar därmed för vägunderhåll, sommar som vinter, gatubelysning, skyltning, renhållning och ett flertal grönområden.

**Medlemsinformation**
Föreningen har 15 bostadsrättslägenheter och 30 medlemmar i bostadsrättsföreningen.

rJX8Etsi-x-ByZAEYoibl

FLERÅRSÖVERSIKT

| | **2501-2512** | **2401-2412** | **2301-2312** | **2201-2212** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 601 706 | 641 701 | 819 798 | 514 216 |
| Resultat efter finansiella poster | -427 294 | -533 230 | -510 836 | -275 755 |
| Soliditet % | 82 | 83 | 83 | 83 |
| Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt | 703 | 751 | 959 | 601 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 99 | 100 | 100 | 100 |
| Energikostnad (kr) per kvadratmeter | 134 | 124 | 365 | 252 |
| Skuldsättning (kr) per kvadratmeter | 6 587 | 6 655 | 6 724 | 6 792 |
| Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt | 6 587 | 6 655 | 6 724 | 6 792 |
| Sparande (kr) per kvadratmeter | 140 | 16 | 43 | 158 |
| Räntekänslighet % | 9 | 10 | 10 | 12 |

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Det negativa resultatet föranleds av avskrivningar på föreningens fastighet vilket inte påverkar föreningens ekonomiska ställning då avskrivningarna inte är kassaflödespåverkande.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | **Inbetalda insatser** | **Fond för yttre underhåll** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 28 675 000 | 78 000 | -864 591 | -533 230 |
| *Resultatdisposition enligt föreningsstämman:* | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | -533 230 | 533 230 |
| Förändring av yttre fond | | 26 000 | -26 000 | |
| Årets resultat | | | | -427 294 |
| **Belopp vid årets utgång** | **28 675 000** | **104 000** | **-1 423 821** | **-427 294** |

RESULTATDISPOSITION

| | |
|---|---|
| *Medel att disponera:* | |
| Balanserat resultat | -1 423 821 |
| Årets resultat | -427 294 |
| *Summa* | *-1 851 115* |
| | |
| *Förslag till disposition:* | |
| Avsättning till yttre underhållsfond | 20 000 |
| Balanseras i ny räkning | -1 871 115 |
| *Summa* | *-1 851 115* |

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

rJX8Etsi-x-ByZAEYoibl

# *RESULTATRÄKNING* 1

| | | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 601 706 | 641 701 |
| Övriga rörelseintäkter | | 3 255 | 0 |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | | **604 961** | **641 701** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Fastighetskostnader | | -253 505 | -305 800 |
| Övriga externa kostnader | | -44 302 | -51 128 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -547 181 | -547 181 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-844 988** | **-904 109** |
| | | | |
| ***Rörelseresultat*** | | ***-240 027*** | ***-262 408*** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -187 267 | -270 822 |
| **Summa finansiella poster** | | **-187 267** | **-270 822** |
| | | | |
| ***Resultat efter finansiella poster*** | | ***-427 294*** | ***-533 230*** |
| | | | |
| ***Resultat före skatt*** | | ***-427 294*** | ***-533 230*** |
| | | | |
| ***Årets resultat*** | | ***-427 294*** | ***-533 230*** |

rJX8Etsi-x-ByZAEYoibl

# *BALANSRÄKNING* 1

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 32 464 030 | 33 011 211 |
| *Summa materiella anläggningstillgångar* | | *32 464 030* | *33 011 211* |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **32 464 030** | **33 011 211** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| *Kortfristiga fordringar* | | | |
| Kundfordringar | | 12 778 | 9 830 |
| Övriga fordringar | | 5 | 5 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 | 0 | 4 894 |
| *Summa kortfristiga fordringar* | | *12 783* | *14 729* |
| *Kassa och bank* | | | |
| Kassa och bank | | 178 803 | 118 060 |
| *Summa kassa och bank* | | *178 803* | *118 060* |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **191 586** | **132 789** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **32 655 616** | **33 144 000** |

rJX8Etsi-x-ByZAEYoibl

| | | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| *Bundet eget kapital* | | | |
| Inbetalda insatser och insatsemissioner | | 28 675 000 | 28 675 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 104 000 | 78 000 |
| *Summa bundet eget kapital* | | *28 779 000* | *28 753 000* |
| *Fritt eget kapital* | | | |
| Balanserat resultat | | -1 423 821 | -864 592 |
| Årets resultat | | -427 294 | -533 230 |
| *Summa fritt eget kapital* | | *-1 851 115* | *-1 397 822* |
| **Summa eget kapital** | | **26 927 885** | **27 355 178** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 | 5 573 461 | 5 631 877 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **5 573 461** | **5 631 877** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 58 416 | 58 416 |
| Leverantörsskulder | | 44 455 | 33 754 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 | 51 399 | 64 775 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **154 270** | **156 945** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **32 655 616** | **33 144 000** |

rJX8Etsi-x-ByZAEYoibl

# *KASSAFLÖDESANALYS* 1

| | 2025-01-01<br>2025-12-31 |
|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | |
| Rörelseresultat | -240 027 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | |
| - Avskrivningar | 547 181 |
| Erlagd ränta | -187 267 |
| *Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital* | *119 887* |
| | |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 1 947 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -2 674 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **119 160** |
| | |
| **Finansieringsverksamheten** | |
| Upptagna lån vid årets början | -5 690 293 |
| Upptagna lån vid årets slut | 5 631 877 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **-58 416** |
| | |
| **Årets kassaflöde** | **60 744** |
| | |
| **Likvida medel vid årets början** | **118 060** |
| **Likvida medel vid årets slut** | **178 804** |

rJX8Etsi-x-ByZAEYoibl

# *NOTER*

## Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

***Redovisnings- och värderingsprinciper***

**Valt regelverk**
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

**Fordringar**
Fordringar tar tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Övriga tillgångar, avsättningar och skulder**
Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har upptagits till anskaffningsvärde där inget annat anges.

**Intäktsredovisning**
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det 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. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

**Materiella anläggningstillgångar**
Byggnader redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar.
Föreningen tillämpar komponentavskrivningar enligt K3, vilket innebär att byggnaden delas upp i betydande komponenter med väsentliga skilda nyttjande perioder.
Avskrivning sker linjärt över respektive komponents bedömda nyttjandeperiod.

Nedanstående nyttjandeperioder används:

| **Typ** | **Nyttjandeperiod** |
|---|---|
| Stomme | 100 år |
| Tak | 30 år |
| Fönster & fasad | 30 år |
| Ytskikt & installationer | 30 år |

## Not 2 Nettoomsättningens innehåll

| | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Månadsavgifter | 552 206 | 592 201 |
| Renhållning | 49 500 | 49 500 |
| **Summa** | **601 706** | **641 701** |

rJX8Etsi-x-ByZAEYoibl

| Not 3 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | | 34 516 200 | 34 516 200 |
| Utgående anskaffningsvärden | | 34 516 200 | 34 516 200 |
| Ingående avskrivningar | | -1 504 989 | -957 808 |
| *Förändringar av avskrivningar* | | | |
| Årets avskrivningar | | -547 181 | -547 181 |
| Utgående avskrivningar | | -2 052 170 | -1 504 989 |
| **Redovisat värde** | | **32 464 030** | **33 011 211** |

| Not 4 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| Företagsförsäkringar | | 0 | 4 895 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | | **0** | **4 895** |

| Not 5 | Skulder, föreningens banklån | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Skulder som förfaller efter 5 år | | 5 339 797 | 5 398 213 |
| Skulder som föraller inom 1 år | | 58 416 | 58 416 |

Föreningens banklån som uppgår till 5 631 877 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.

Alla tre lån har 3 månaders bindningstid och räntesats 2,94% i december 2025.

| Not 6 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| Förutbetalda medlemsavgifter | | 51 400 | 49 150 |
| Redovisningstjänster | | 0 | 15 625 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | | **51 400** | **64 775** |

| Not 7 | Ställda säkerheter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar (Pantbrev) | | 35 500 000 | 35 500 000 |
| **Summa ställda säkerheter** | | **35 500 000** | **35 500 000** |

rJX8Etsi-x-ByZAEYoibl

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peter Ejvergård
Styrelseordförande

Carin Örsvik
Styrelseledamot

Carolina Lund
Styrelseledamot

Therese Wallin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Linda Sahlén
Revisor

rJX8Etsi-x-ByZAEYoibl




# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**
07.04.2026 10:19

**SENT BY OWNER:**
Gabrielle Hemmingsson • 02.04.2026 07:53

**DOCUMENT ID:**
ByZAEYoibl

**ENVELOPE ID:**
rJX8Etsi-x-ByZAEYoibl

**DOCUMENT NAME:**
1-Årsredovisning-769635-4146 Brf Idet Fjällby 1-20251231.pdf
10 pages

**SHA-512:**
6d12507e87409c4e99941004be1684f25772b6ea5b4dfa346eca05f758765c2970721ec730a7beac8ef98be84fab84cb02d9eae38c21946ace73fefa2bf42600

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

## Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|---|---|---|---|
| **1. PETER ANDREAS EJVERG ÅRD** | **Signed** | **02.04.2026 09:17** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1983/01/26)** |
| ejvergardpeter@gmail.com | Authenticated | 02.04.2026 09:17 | Low | IP: 90.129.77.4 |
| **2. Carin Örsvik** | **Signed** | **02.04.2026 10:45** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1973/02/02)** |
| carin.ohrsvik@gmail.com | Authenticated | 02.04.2026 10:45 | Low | IP: 78.71.20.144 |
| **3. Anna Carolina Lund** | **Signed** | **02.04.2026 10:58** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1976/11/05)** |
| carolinavikberg@hotmail.com | Authenticated | 02.04.2026 10:57 | Low | IP: 90.238.29.215 |
| **4. ANNA BIRGITTA THERESE WALLIN** | **Signed** | **02.04.2026 13:58** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1983/07/06)** |
| therese_sterner@hotmail.com | Authenticated | 02.04.2026 13:57 | Low | IP: 95.193.163.245 |
| **5. LINDA SAHLÉN** | **Signed** | **07.04.2026 10:19** | **eID** | **Swedish BankID (DOB: 1981/10/26)** |
| info@dinbyra.nu | Authenticated | 07.04.2026 10:18 | Low | IP: 81.230.130.85 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed