

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Fallmoran
769642-7587

Räkenskapsåret
2025-06-01 - 2026-05-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fallmoran får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-06-01 - 2026-05-31.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen har sitt säte i Härjedalen.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Fredrik Antonsson	Ordförande	2026
Patrik Stockman Amnebratt	Ledamot	2026
Maria Annernäs	Ledamot	2026
Niklas Grevfors	Ledamot	2026
Annika Wedberg	Ledamot	2026

Endast extra stämma och konstituerande styrelsemöte har hållits sedan föregående årsstämma.

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Daniel Sundqvist	Hellström & Hjelm	2026

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Vemdalens Kyrkby 57:170 i Härjedalens kommun.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 18 220 tkr, varav 15 000 tkr avser byggnad och 3 220 avser mark. Fastigheten innehas med äganderätt och har del i GA - Skalets Torg.

Underhåll

Inga större åtgärder har utförts på fastigheten under året.

Lägenheter

Fastigheten består av 18 lägenheter på 55 kvm vardera. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förvaltning

Ordinarie styrelse tog över från interimsstyrelsen vid extra insatt stämma 2026-05-12. Arbete har påbörjats med utredning kring huruvida det ska byggas till fler förråd.

Avtal

El: Fyrfasen Energi AB
VA/avfall: Härjedalens Kommun Vatten och Miljö & Lundstams Återvinning AB
Larm: Securitas Technology Sverige AB
Ekonomisk förvaltning: Hellström & Hjelm Revision AB
Hissar: Kone AB
Försäkring: Bostadsrätterna, fullvärdesförsäkrad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har köpt in fastigheten under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång inga medlemmar, vid årets utgång hade föreningen 20 medlemmar. Samtliga 18 lägenheter har upplåtits under året.

Föreningens ekonomi

Föreningens första år med verksamhet, inga planerade avgiftshöjningar finns i nuläget.

Resultatet visar ett underskott för året vilket beror på att avskrivningarna ligger högre än avgifterna som krävs för avsättning till fond och amortering. Föreningens långsiktiga ekonomi påverkas inte av detta då kassaflödet ligger på en nivå som är tillräcklig för att hantera uppskattade kommande underhållsbehov.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025/26
Nettoomsättning	800
Resultat efter finansiella poster	-24
Soliditet (%)	89,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	635
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 038
Sparande per kvm (kr/kvm)	230
Räntekänslighet (%)	9,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	254
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,2

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0		0
Ökning av insatskapital	43 200 000	7 900 000		51 100 000
Årets resultat			-23 684	-23 684
Belopp vid årets utgång	43 200 000	7 900 000	-23 684	51 076 316

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-23 684
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	99 725
i ny räkning överföres	-123 409
	-23 684

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-06-01 -2026-05-31	2024-11-27 -2025-05-31 (7 mån)
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	800 436	0
		800 436	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-388 195	0
Övriga kostnader	4	-25 578	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-251 394	0
		-665 167	0
Rörelseresultat		135 269	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 953	0
		-158 953	0
Resultat efter finansiella poster		-23 684	0
Resultat före skatt		-23 684	0
Årets resultat		-23 684	0

Balansräkning	Not	2026-05-31	2025-05-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	56 003 606	0
		56 003 606	0
Summa anläggningstillgångar		56 003 606	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		24 900	0
Övriga fordringar		6 995	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 958	0
		97 853	0
<i>Kassa och bank</i>		1 142 163	0
Summa omsättningstillgångar		1 240 016	0
SUMMA TILLGÅNGAR		57 243 622	0

Balansräkning	Not	2026-05-31	2025-05-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 200 000	0
Uppåtelseavgifter		7 900 000	0
		51 100 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-23 684	0
		-23 684	0
Summa eget kapital		51 076 316	0
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut	7	5 947 500	0
Summa långfristiga skulder		5 947 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		30 000	0
Leverantörsskulder		61 166	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		128 640	0
Summa kortfristiga skulder		219 806	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 243 622	0

Kassaflödesanalys	Not	2025-06-01 -2026-05-31	2024-11-27 -2025-05-31 (7 mån)
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		135 269	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		251 394	0
Erlagd ränta		-158 953	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		227 710	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-24 900	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-65 958	0
Förändring av leverantörsskulder		61 166	0
Förändring av kortfristiga skulder		121 645	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		319 663	0
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-56 255 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-56 255 000	0
Finansieringsverksamheten			
Insatser		51 100 000	0
Upptagna lån		6 000 000	0
Amortering av lån		-22 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		57 077 500	0
Årets kassaflöde		1 142 163	0
Likvida medel vid årets slut		1 142 163	0

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme & Grund	120 år
Stamledning värme	80 år
Stamledning VA	50 år
Fasad	30 år
Fönster	40 år
Yttertak	60 år
El	50 år
Balkonger	30 år
Ventilation	30 år
Hissar	40 år
Bergvärmepump	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.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

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 upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-06-01 -2026-05-31	2024-11-27 -2025-05-31
Årsavgifter bostäder	-628 855	0
Hyra Telemast	-16 698	0
Fakturerad El-kostnad	-154 251	0
Övriga intäkter	-632	0
	-800 436	0

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för VA & renhållning.

Not 3 Driftskostnader

	2025-06-01 -2026-05-31	2024-11-27 -2025-05-31
El	153 830	0
Vatten och avlopp	97 905	0
Städning och renhållning	66 143	0
Reparation och underhåll av fastighet	19 721	0
Övriga fastighetskostnader	19 634	0
Fastighetsförsäkringspremier	13 988	0
Kostnader för bevakning och larm	16 975	0
	388 196	0

Not 4 Övriga kostnader

	2025-06-01 -2026-05-31	2024-11-27 -2025-05-31
Ekonomisk förvaltning	23 730	0
Bankkostnader	1 848	0
	25 578	0

Not 5 Byggnader och mark

	2026-05-31	2025-05-31
Inköp	56 255 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 255 000	
Årets avskrivningar	-251 394	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-251 394	0
Utgående redovisat värde	56 003 606	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2026-05-31	2025-05-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 827 500	
	5 827 500	

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2026-05-31
Handelsbanken	2,92	2026-07-30	1 992 500
Handelsbanken	3,20	2028-07-30	1 992 500
Handelsbanken	3,46	2030-07-30	1 992 500
			5 977 500
Kortfristig del av långfristig skuld			30 000

Årsredovisningen beslutades den 1 oktober 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Antonsson
Ordförande

Patrik Stockman Amnebratt

Maria Annernäs

Niklas Grevfors

Annika Wedberg

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

Daniel Sundqvist
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 oktober 2026



Årsredovisning - Bostadsrättsföreningen
Fallmoran för 2025-2026.pdf

(137771 byte)
SHA-512: b978ef6339949b596cc1b1338ff06114eb069
4cdd894594108cae98cf95c9000267c5bee2836b22a919
00b5226cc6c7a09063f496494fe044c973908b7a10e7d

Underskrifter

2026-10-03 14:06:09 (CET)



Annika Wedberg

annika@wedberg.eu
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-10-05 09:53:55 (CET)



Fredrik Antonsson

antonssonf@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-10-06 08:21:19 (CET)



Maria Annernäs

maria@essmark.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-10-05 08:30:04 (CET)



Niklas Grevfors

niklas@grevfors.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-10-03 16:16:19 (CET)



Patrik Amnebratt Stockman

patrik.amnebratt@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-10-06 19:32:56 (CET)



Daniel Sundqvist

daniel.sundqvist@hhrevision.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Fallmoran för 2025 2026

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

49e052504f5a2ea35c44c0d7582bc6f32b9c0b625dd2e6b17496c40f648655de0dc291339894c78b670d4153182215cf2cf5b2494f0d781ce170d223713bfe59



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.