

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Härjedalens kommun, Jämtlands län. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket den 2019-12-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-12-02.

Föreningen ingår i Gemensamhetsanläggningen Härjedalen Vemdalen Kyrkby GA:45

I dagsläget har föreningen ingen Underhållsplan utan arbetar efter den ekonomiska planen tills det att en underhållsplan är upprättad.

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Vemdalen Kyrkby 54:72 samt Vemdalen Kyrkby 54:73 vilket ligger i Vemdalskalet, Vemdalen.

Bostäder

Fastigheterna består av totalt 38st lägenheter fördelat på 7st byggnader. Lägenheterna är uteslutande bostadsrättslägenheter och total BOA uppgår till 2 912kvm.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade via Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga 38 lgh. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Styrelsesammansättning

Efter senaste årsstämma har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter

Mikael Jonsson Schwartz, Ordförande

Mikael Derkert

Caroline Peterson-Ullstrand

Styrelsesuppleant

Christer Roswall

Michael Ädel

Revisor

Johan Thimgren, Förtroendevald revisor

Förvaltning

Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning biträder med den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötsel sker genom föreningens medlemskap i Skalpassets Samfällighet som hanterar skötsel och underhåll av vägar samt sophantering. Utöver det har föreningen ett avtal tecknat med Boka Vemdalen AB för rontering.

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 709 858	1 709 143	1 477 322	705 846	0
Res. efter finansiella poster	-1 323 167	-1 329 095	-1 493 130	-28 838	-10 060
Balansomslutning	118 422 832	119 926 846	121 442 432	123 058 165	121 368 815
Soliditet (%)	83,13	83,19	83,24	83,36	42,78
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	507	507	429	429	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,30	86,40	84,48	68,35	-
Skuldsättning (kr/kvm)	6 734	6 804	6 875	6 927	3 684
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 734	6 804	6 875	6 927	3 684
Sparande (kr/kvm)	98	93	42	132	-
Räntekänslighet (%)	13,2	13,4	16,0	32,3	-
Energikostnad (kr/kvm)	89	83	83	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 912 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till det samma, 2 912 kvadratmeter.

I energikostnad ingår enbart vatten och avlopp.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -1 323tkr för räkenskapsåret. I resultatet ingår avskrivningar på föreningens fastighet om -1 600tkr, d.v.s. resultat exklusive avskrivningar uppgår till +277tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet men påverkar inte föreningens likviditet. Största enskilda kostnadspost utöver avskrivningar är räntekostnader på fastighetslån, dessa uppgår till -728tkr, dock en minskning med 8tkr mot föregående års kostnad på -809tkr. Utöver detta har avgiften till Skalpassets Samfällighet ökat under året, en kostnad som föreningen inte kan påverka.

Kassaflödet under räkenskapsåret uppgick till +74tkr efter amorteringar av föreningens lån samt förändring i fordringar och skulder, se Kassaflödesanalysen sidan 8.

Styrelsen arbetar aktivt och långsiktigt med att säkerställa att föreningen ska ha en god ekonomi. Detta sker genom löpande uppföljning, styrelsemöten, budgetarbete samt planerade underhållsarbeten med hänsyn av föreningens behov och ekonomi.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt ronderingsbolag från AGO Servicebolaget i Vemdalen AB till Boka Vemdalen AB.

Under året har föreningen bundit fastighetslånen över längre tid, 4 år respektive 7 år.

Medlemsinformation

Medlemsantalet uppgick vid årets början till 61st. Två överlåtelse har skett med tillträde under år 2025 där 3st medlemmar lämnat och 4st medlemmar tillkommit. Således har föreningen 62st medlemmar vid årets slut.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av prisbasbeloppet.

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 630 000	-1 532 029	-1 329 095
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:		-1 329 095	1 329 095
Årets förlust			-1 323 167
Belopp vid årets utgång	102 630 000	-2 861 124	-1 323 167

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust	-2 861 124
årets förlust	-1 323 167
	-4 184 291
Styrelsen föreslår att Reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	116 480
	-4 300 771
	-4 184 291

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>1 709 858</u> 1 709 858	<u>1 709 143</u> 1 709 143
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-613 264	-538 278
Övriga externa kostnader	4	-81 793	-78 231
Personalkostnader		-9 994	-9 760
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	<u>-1 600 185</u> -2 305 236	<u>-1 600 185</u> -2 226 454
Rörelseresultat		-595 378	-517 311
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		101	820
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-727 890</u> -727 789	<u>-812 604</u> -811 784
Resultat efter finansiella poster		-1 323 167	-1 329 095
Årets resultat		<u>-1 323 167</u>	<u>-1 329 095</u>

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	117 909 399 117 909 399	119 509 584 119 509 584
Summa anläggningstillgångar		117 909 399	119 509 584
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		358	354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	207 376 207 734	186 080 186 434
Kassa och bank			
Kassa och bank		305 699	230 828
Summa kassa och bank		305 699	230 828
Summa omsättningstillgångar		513 433	417 262
SUMMA TILLGÅNGAR		118 422 832	119 926 846

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2025-12-31**2024-12-31**

102 630 000

102 630 000

-2 861 124

-1 323 167

-4 184 291

98 445 709

19 403 750

19 403 750

205 000

190 263

178 110

573 373

118 422 832

102 630 000

102 630 000

-1 532 029

-1 329 095

-2 861 124

99 768 876

0

0

19 813 750

166 042

178 178

20 157 970

119 926 846

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-595 378	-517 311
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 600 185	1 600 185
Erhållen ränta m.m.		101	820
Erlagd ränta		-727 576	-816 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		277 332	267 302
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-21 300	-46 320
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		24 221	79 438
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder		-382	-57 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten		279 871	243 280
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-205 000	-205 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-205 000	-205 000
Förändring av likvida medel		74 871	38 280
Likvida medel vid årets början		230 828	192 548
Likvida medel vid årets slut		305 699	230 828

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper***Fordringar***

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Avgifter som aviserats men ej betalats per balansdagen, netto redovisas mot förutbetalda intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningar fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentlig skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden. Mark skrivs ej av. Avskrivningstiden är 60-100år.

	Antal år
Stomme & grund	100
Fönster & fasad	60
Tak	60
El	60
Värme & ventilation	60

Mark skrivs ej av.

Skatt**Inkomstskatt:**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheten som inte kan hänföras till fastigheten. t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Fastighetsskatt:

Bostadsrättsföreningen betalar ingen fastighetsskatt på de närmsta 15 åren efter att samtliga byggnader är slutbesiktade.

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Medlemsavgifter	1 476 072	1 476 072
	VA tillägg	228 000	228 000
	Påminnelseavgifter	1 080	480
	Pant- och överlåtelseavgifter	4 704	4 585
	Öres- och kronutjämnning	<u>2</u>	<u>6</u>
		1 709 858	1 709 143

Not 3	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetsel	-3 209	-3 722
	Vatten & Avlopp	-260 216	-240 997
	Fastighetsskötsel	-28 650	-26 802
	Skalpassets samfällighetsförening årsavgift	-197 600	-171 000
	Skalpassets sammfällighet engångsdebitering	-60 800	-19 000
	Företagsförsäkringar	-42 246	-40 608
	Reparation o underhåll	-19 949	-36 150
	Bredband	<u>-594</u>	<u>0</u>
		-613 264	-538 278

Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Ersättningar till revisor	-27 500	-25 000
	Redovisningstjänster	-47 619	-46 449
	Bankkostnader	-2 217	-2 393
	Övriga externa kostnader, avdragsgilla	<u>-4 457</u>	<u>-4 389</u>
		-81 793	-78 231

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>123 110 000</u>	<u>123 110 000</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 110 000	123 110 000
	Ingående avskrivningar	-3 600 416	-2 000 231
	Årets avskrivningar	<u>-1 600 185</u>	<u>-1 600 185</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-5 200 601</u>	<u>-3 600 416</u>
	Utgående redovisat värde	117 909 399	119 509 584
	Redovisat värde byggnader	114 813 248	116 413 433
	Redovisat värde mark	<u>3 096 151</u>	<u>3 096 151</u>
		117 909 399	119 509 584

(Mark skrivs ej av)

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	52 987 000	53 303 000
varav byggnader:	46 800 000	48 200 000

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

NOTER

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Boka Vemdalen	30 261	25 900
	Skalpassets samfällighetsförening	103 800	102 600
	Skalpassets engångsdebitering	33 000	19 000
	Försäkringspremie	40 315	38 580
		<u>207 376</u>	<u>186 080</u>

Not 7 Långfristiga lån

Kreditgivare / Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing.skuld	Årets amortering	Utg.skuld
SEB 45848655 / 2029-03-28 (4 år)	3,59%	10 421 250	0	10 421 250
SEB 46752376 / 2032-03-28 (7 år)	3,96%	9 392 500	-205 000	9 187 500
Kortfristig del av långfristig skuld		-19 813 750		-205 000
		<u>0</u>	<u>-205 000</u>	<u>19 403 750</u>

*Senast kända ränta

Lån med villkorsändringsdag kommande år klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån tillsammans med kommande års amortering. (enligt RevU-18). Kommande år har inget av lånen villkorsändringsdag, således är det enbart kommande års amortering som klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupen kostnad el	223	257
	Upplupen räntekostnad	28 755	28 441
	Förutbetalda årsavgifter	134 132	149 480
	Upplupen kostnad besiktning	15 000	0
		<u>178 110</u>	<u>178 178</u>

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 480 000	20 480 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Årsavgift per kvm

Det som oftast tas ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Skuldsättning per kvm

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande per kvm

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet i %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

Energikostnad per kvm

Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan - boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-31
Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Jonsson Schwartz
Ordförande

Mikael Derkert

Caroline Peterson Ullstrand

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur

Johan Thimgren
Förtroendevald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Mikael Jonsson Schwartz
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-16 12:56:47 GMT+02:00
Transaktions-ID: 43ae14e155664cb3b5ba8488d7216495

Underskrift 2

Namn: Mikael Derkert
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-16 13:58:51 GMT+02:00
Transaktions-ID: 9a9116e4a8f349e6b0530610669cecccd

Underskrift 3

Namn: Caroline Peterson-Ullstrand
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-18 09:40:38 GMT+02:00
Transaktions-ID: bcff21d373c94ecba89ef0734873dc79

Underskrift 4

Namn: Johan Thimgren
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2026-04-21 09:14:54 GMT+02:00
Transaktions-ID: 88eccfee328c4abebfd0f96c1561b386