

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Vy Funäsdalen
769640-4040

Räkenskapsåret
2024-07-01 – 2025-06-30

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

Allmänt 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.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar rätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har förvärvat fastigheten Härjedalen Funäsdalen 70:10 i Härjedalens kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av Röstberget Exploatering 2 AB, 559338-4596, innehållande fastigheten. Fastigheten har sedan överförs till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget har likviderats.

Föreningen har uppfört byggnaderna i egen regi. Byggnationerna färdigställdes under hösten 2023 och bostadsrätterna tillträdde i december 2023.

Föreningen bedöms vara ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen är med i två gemensamhetsanläggningar gällande sophantering, snöröjning, vallabod, belysning och laddstolpar.

Föreningen har ännu ej upprättat någon underhållsplan. Arbete med detta pågår och den förväntas vara klar under kommande räkenskapsår.

Byggnaderna består av totalt 30 lägenheter med en total BOA på 2 035 kvm.

Styrelse, revisorer och övriga funktioner

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Leonard Lorentzen	Styrelseledamot, ordförande
Ulf Bernhardsson	Styrelseledamot
Robert Kröppl	Styrelseledamot
Christina Östling Karlsson	Styrelseledamot

Styrelsen har under räkenskapsåret haft totalt sett 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Daniel Hellström Auktoriserad revisor

Ekonomisk förvaltning:
Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter:
Ekonomin är god och inga avgiftshöjningar är planerade.

Föreningen har sitt säte i Härjedalens kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Boappa är införskaffat för intern kommunikation i föreningen.
- e-ways har gått i konkurs. Vi har tecknat avtal med Voltiva för den fortsatta driften av laddatolparna i samråd med GA:190.
- Lån med bindningstid löpte ut 1:a juni. Förlängdes med 1 år.
- Inköp av vallaställ till vallaboden.
- GA:191 har anlitat P-O Nilsson för hantering av det praktiska avseende sophämtningen.
- Energideklaration har genomförts av alla lägenheter.
- Styrelsen har godkänt inträde i föreningen för köpare av 5 lägenheter.
- Därav har föreningen under året också passerat 60-procentgränsen för vad som krävs för att föreningen klassificeras som en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Medlemsinformation

Föreningen består av vid årets utgång av 30 medlemmar. Samtliga bostadsrätter är upplåtna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24
Nettoomsättning	1 179	635
Resultat efter finansiella poster	-378	-260
Soliditet (%)	89,93	89,90
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	580	312
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 721	5 750
Sparande per kvm (kr/kvm)	146	62
Räntekänslighet (%)	9,87	10,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	99	57
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,99	99,96

Nyckeltalen är missvisande räkenskapsåret 2023/2024 då räkenskapsåret inte består av 12 månader.

Föreningen visar på en förlust under året som uppgår till 345 tkr, detta beror på att avgifterna som krävs för amortering och avsättning till framtida underhåll understiger avskrivningskostnaden. Detta är inget som påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska förmåga. Det finns inga akuta underhållskostnader de närmaste åren.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	108 450 000			-259 853	108 190 147
Disposition av föregående års resultat:		122 100	-381 953	259 853	0
Årets resultat				-377 723	-377 723
Belopp vid årets utgång	108 450 000	122 100	-381 953	-377 723	107 812 424

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-381 953
årets förlust	-377 723
	-759 676

behandlas så att
reservering fond för yttre underhåll
i ny räkning överföres

122 100
-881 776
-759 676

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

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 179 373	635 486
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 179 373	635 486
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-295 068	-208 240
Övriga externa kostnader	4	-124 823	-95 528
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-675 323	-385 772
Summa rörelsekostnader		-1 095 214	-689 540
Rörelseresultat		84 159	-54 054
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-461 882	-205 799
Summa finansiella poster		-461 882	-205 799
Resultat efter finansiella poster		-377 723	-259 853
Resultat före skatt		-377 723	-259 853
Årets resultat		-377 723	-259 853

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	119 045 155	119 720 478
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		119 045 155	119 720 478
Summa anläggningstillgångar		119 045 155	119 720 478
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		199 796	203 624
Övriga fordringar		23 648	27 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 344	0
Summa kortfristiga fordringar		239 788	231 161
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		600 410	392 475
Summa kassa och bank		600 410	392 475
Summa omsättningstillgångar		840 198	623 636
SUMMA TILLGÅNGAR		119 885 353	120 344 114

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		108 450 000	108 450 000
Fond för yttre underhåll		122 100	0
Summa bundet eget kapital		108 572 100	108 450 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-381 953	0
Årets resultat		-377 723	-259 853
Summa fritt eget kapital		-759 676	-259 853
Summa eget kapital		107 812 424	108 190 147
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 584 234	11 642 742
Summa långfristiga skulder		11 584 234	11 642 742
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		58 508	58 508
Leverantörsskulder		103 199	93 757
Skatteskulder		0	14 232
Övriga skulder		613	9 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		326 375	335 406
Summa kortfristiga skulder		488 695	511 225
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 885 353	120 344 114

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	84 159	-54 054
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	675 323	385 772
Erlagd ränta	-473 299	-185 067
Betald inkomstskatt	224	-14 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	286 407	132 217

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	3 828	-203 624
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 344	0
Förändring av leverantörsskulder	9 442	93 757
Förändring av kortfristiga skulder	-16 889	-9 995 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	266 444	-9 973 311

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-109 803 581
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-109 803 581

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	0	108 450 000
Upptagna lån	0	11 642 742
Amortering av lån	-58 508	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-58 508	120 092 742

Årets kassaflöde	207 936	315 850
-------------------------	----------------	----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	392 475	76 625
Likvida medel vid årets slut	600 411	392 475

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	11 701 250	11 701 250
	11 701 250	11 701 250

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	1 179 310	635 233
Övrigt		252
	1 179 310	635 485

Bostadsrätterna tecknar separata abonnemang gällande värme och hushållsel.

Not 3 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
El för belysning	0	6 258
VA	201 306	110 079
Städning och renhållning GA 191	52 026	61 304
Kostnader GA 190	41 736	30 599
	295 068	208 240

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetsförsäkring	32 685	43 318
Ersättningar till revisor	15 000	15 000
Redovisningstjänster	45 059	29 375
Konsultarvoden	20 000	6 250
Bankkostnader	3 489	1 585
Övriga kostnader	8 590	0

124 823

95 528

Not 5 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	120 106 250	8 672 695
Inköp		111 433 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 106 250	120 106 250
Ingående avskrivningar	-385 772	0
Årets avskrivningar	-675 323	-385 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 061 095	-385 772
Utgående redovisat värde	119 045 155	119 720 478

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	1 629 974
Omklassificeringar		-1 629 974
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 350 202	11 408 710
	11 350 202	11 408 710

Lånen är upptagna i Stadshypotek med följande räntevillkor och bidningstider

3 880 500 kronor	3,91 %	2027-06-01
3 880 500 kronor	3,81 %	2029-06-01
3 881 742 kronor	2,98 %	2026-06-01

Årsredovisningen beslutades

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Leonard Lorentzen
Ordförande

Ulf Bernhardsson

Robert Kröppl

Christina Östling Karlsson

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

Daniel Hellström
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 november 2025



Bostadsrättsföreningen Vy Funäsdalen
240701-250630.pdf
(134031 byte)
SHA-512: 344827fef3cd47509cc705a4c9fe431f4ec6a
9f46486d84bdf75a7df4428d81f389a3cfd81891beb23c
a6eb374f00ec36a36ad4443e23c3b203296d0644306c1

Underskrifter

2025-11-07 16:40:54 (CET)



Birgitta Christina Östling Karlsson

christina.ostling@telia.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-05 18:32:09 (CET)



Hans Robert Kröpl

robert.kroppl@vivagroup.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-05 12:36:46 (CET)



Leonard Lorentzen

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

2025-11-05 10:57:35 (CET)



Ulf Bernhardsson

ulf@trangsvikensbygg.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-11-10 07:35:07 (CET)



Jan Daniel Hellström

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



Undertecknandet intygas av Assently



Mattias Grinde

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:
6900e35633f5222971032a6ff0b402796244281efce876e98937dd5f812bf023143b864351b95cff1574e8f62f1dd3f78477f37a8a2790ba7ead979978fea06



Om detta kvitto

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