



Välkommen till årsredovisningen för Brf Funäs Ski Lodge

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. . Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Funäsdalen.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Funäsdalen 10:123-10:126	2022	Funäsdalen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 781 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1 781 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Essunger	Ordförande
Jonatan Rick Folkegård	Styrelsesuppleant
Kjell Ericsson	Styrelsesuppleant
Henrik Brandén	Styrelseledamot
Joel Nedar	Styrelseledamot
Ola Jansson	Styrelseledamot

Valberedning

Kjell Ericsson
Jan-Olov Andersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening

Revisorer

Petter Eifrem Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Funäs Ski Lodge samfällighetsförening, med en andel på 68.18%.

Samfälligheten förvaltar el, tv, bredband, sophantering, V&A, undercentral, parkering och vinterväghållning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har månadsavgiften höjts med 15 % för att möta den ökade inflationen.

I slutet av 2024 förhandlades nya räntor med banken som gav väsentligt sänkta kostnader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 549 539	1 397 272	166 483	-
Resultat efter fin. poster	-1 705 551	-1 673 285	63 878	-
Soliditet (%)	85	86	86	-
Yttre fond	211 972	112 236	12 500	-
Taxeringsvärde	11 581 000	11 581 000	11 581 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	858	770	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	98,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 299	7 299	7 299	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 299	7 299	7 299	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-47	0	36	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	161	156	13	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	91	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	182	247	13	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,63	4,53	-	-
Räntekänslighet (%)	8,51	9,48	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 98 898 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets underskott beror främst på höga avskrivningar men även på ökade räntekostnader. Från 2025 kommer räntekostnaden minska då lånen satts om med lägre ränta. Styrelsen har även beslutat om en höjning av avgiften med 6%. Då avskrivningar inte påverkar föreningens förmåga att betala räkningar vidtas inga åtgärder rörande detta.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	80 990 000	-	-	80 990 000
Fond, yttre underhåll	112 236	-	99 736	211 972
Balanserat resultat	-48 358	-1 673 285	-99 736	-1 821 378
Årets resultat	-1 673 285	1 673 285	-1 705 551	-1 705 551
Eget kapital	79 380 594	0	-1 705 551	77 675 043

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 721 643
Årets resultat	-1 705 551
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-99 736
Totalt	-3 526 929
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 526 929

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 549 539	1 396 617
Övriga rörelseintäkter	3	0	655
Summa rörelseintäkter		1 549 539	1 397 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-990 860	-779 110
Övriga externa kostnader	8	-47 055	-61 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 622 424	-1 622 424
Summa rörelsekostnader		-2 660 339	-2 462 934
RÖRELSERESULTAT		-1 110 800	-1 065 662
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 645	-18 022
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-601 396	-589 601
Summa finansiella poster		-594 751	-607 623
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 705 551	-1 673 285
ÅRETS RESULTAT		-1 705 551	-1 673 285

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 14, 16	90 287 200	91 909 624
Summa materiella anläggningstillgångar		90 287 200	91 909 624
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 287 200	91 909 624
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 421	35 986
Övriga fordringar	11	532 023	413 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	50 483	37 128
Summa kortfristiga fordringar		608 927	486 150
Kortfristiga placeringar			
Summa kortfristiga placeringar		0	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		266 604	268 154
Summa kassa och bank		266 604	268 154
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		875 531	754 304
SUMMA TILLGÅNGAR		91 162 731	92 663 928

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 990 000	80 990 000
Fond för yttre underhåll		211 972	112 236
Summa bundet eget kapital		81 201 972	81 102 236
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 821 378	-48 358
Årets resultat		-1 705 551	-1 673 285
Summa ansamlad förlust		-3 526 929	-1 721 642
SUMMA EGET KAPITAL		77 675 043	79 380 594
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 14, 16	8 000 000	2 979 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	2 979 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 000 000	10 021 000
Leverantörsskulder		392	2 626
Skatteskulder		231 620	0
Övriga kortfristiga skulder		0	6 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	255 676	274 179
Summa kortfristiga skulder		5 487 688	10 304 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 162 731	92 663 928

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 110 800	-1 065 662
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	-19 800
Årets avskrivningar	1 622 424	1 622 424
	511 624	536 962
Erhållen ränta	6 645	1 778
Erlagd ränta	-593 883	-584 781
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-75 614	-46 041
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 834	21 380
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	196 841	63 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten	117 393	38 393
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	50 000
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	117 393	88 393
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	681 190	592 797
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	798 583	681 190

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Funäs Ski Lodge har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,12 - 11,11 %
---------	----------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

"Då föreningen har förvärvat fastigheten genom så kallad paketering så uppstår en latent skatteskuld."

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 332 583	1 165 203
Bredband	96 888	97 255
El, moms	109 765	108 661
Dröjsmålsränta	161	560
Pantsättningsavgift	2 746	1 313
Överlåtelseavgift	5 730	23 625
Administrativ avgift	1 666	0
Öres- och kronutjämnning	0	0
Summa	1 549 539	1 396 617

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	655
Summa	0	655

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	39 519	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 435	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	34 525	0
Myndighetstillsyn	6 136	0
Snöröjning/sandning	44 826	56 192
Serviceavtal	8 316	38 845
Summa	139 757	95 037

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	0	49 685
Dörrar och lås/porttele	1 336	0
VVS	5 129	0
Värmeanläggning/undercentral	4 149	0
Elinstallationer	44 835	0
Mark/gård/utemiljö	0	18 651
Summa	55 450	68 336

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	286 338	278 300
Vatten	38 320	161 704
Sophämtning/renhållning	107 557	37 077
Summa	432 214	477 080

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48 281	45 099
Kabel-TV	-10 000	93 558
Bredband	93 538	0
Fastighetsskatt	115 810	0
Korr. fastighetsskatt	115 810	0
Summa	363 439	138 657

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	2 812
Inkassokostnader	983	0
Revisionsarvoden extern revisor	0	3 750
Föreningskostnader	0	473
Förvaltningsarvode enl avtal	37 656	36 142
Överlåtelsekostnad	4 012	14 705
Pantsättningskostnad	860	1 576
Administration	3 544	1 943
Summa	47 055	61 400

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	601 340	589 345
Kostnadsränta skatter och avgifter	56	0
Övriga räntekostnader	0	256
Summa	601 396	589 601

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 532 048	93 532 048
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	93 532 048	93 532 048
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 622 424	0
Årets avskrivning	-1 622 424	-1 622 424
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 244 848	-1 622 424
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	90 287 200	91 909 624
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 842 743</i>	<i>13 842 743</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 872 000	9 872 000
Taxeringsvärde mark	1 709 000	1 709 000
Summa	11 581 000	11 581 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	44	0
Transaktionskonto	177 556	116 258
Borgo räntekonto	354 423	296 778
Summa	532 023	413 036

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	39 616	37 128
Upplupna intäkter	10 867	0
Summa	50 483	37 128

NOT 13, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Andra värdepapper	69 238 300	69 238 300
Värdereglering kortfr placera	-69 238 300	-69 238 300
Summa	0	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken				5 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	4,33 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2025-02-18	3,85 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2026-12-01	3,10 %	5 000 000	
Summa			13 000 000	13 000 000
Varav kortfristig del			5 000 000	10 021 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	9 976	22 560
Uppl kostn el	42 100	72 843
Uppl kostn kabel-TV	0	10 000
Uppl kostn räntor	34 944	27 431
Uppl kostn vatten	2 110	36 708
Uppl kostnad Sophämtning	47 422	0
Förutbet hyror/avgifter	119 124	104 637
Summa	255 676	274 179

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 526 000	33 526 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter utgången av året har utredning påbörjats avseende ventilerings av husgrunderna för att förhindra fuktskador. Under besiktning av husgrunden i hus C upptäcktes en fuktskada som har godkänts av försäkringsbolaget och arbete att återställa påbörjas under andra kvartalet.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Henrik Brandén
Styrelseledamot

Joel Nedar
Styrelseledamot

Martin Essunger
Ordförande

Ola Jansson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Petter Eifrem
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 12:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 26.04.2025 22:58

DOCUMENT ID:

BkQrxYp5Jxg

ENVELOPE ID:

rJxSxYa5yxx-BkQrxYp5Jxg

DOCUMENT NAME:

Brf Funäs Ski Lodge, 769641-0120 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN ESSUNGER martin@funas.se	 Signed Authenticated	27.04.2025 11:19 27.04.2025 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.10.68
2. OLA JANSSON ola.jansson@kylgruppen.se	 Signed Authenticated	27.04.2025 12:03 27.04.2025 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.49.155
3. JOEL NEDAR joelnedar@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2025 08:34 30.04.2025 08:30	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.169.83
4. HENRIK BRANDÉN henrik@branden.nu	 Signed Authenticated	30.04.2025 12:16 30.04.2025 12:15	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.252.37
5. Petter Lars Theodor Eifrérm petter@contabile.se	 Signed Authenticated	30.04.2025 12:19 30.04.2025 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.223.96

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Funäs Ski Lodge Organisationsnummer 769641-0120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Funäs Ski Lodge för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Funäs Ski Lodges finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Krakegården enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Funäs Ski Lodge för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten/förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Funäs Ski Lodge enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

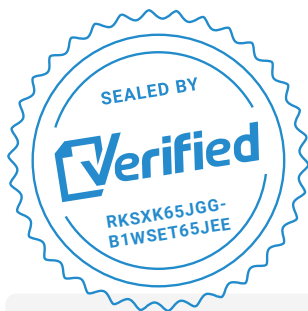
Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Petter Eifré

Av föreningen vald revisor



rkSxK65Jgg-B1WSet65Jee



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 12:21

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 26.04.2025 22:58

DOCUMENT ID:

B1WSet65Jee

ENVELOPE ID:

rkSxK65Jgg-B1WSet65Jee

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Petter Lars Theodor Eifrérm petter@contabile.se	 Signed Authenticated	30.04.2025 12:21 30.04.2025 12:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.223.96

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