

Årsredovisning

Brf Funäs Fjällby 1

Org nr 769640-6565

Styrelsen för Brf Funäs Fjällby 1

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31



rylucu_elx-SJPOqd_xlg

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14
Beskrivning av nyckeltal	15

Kontaktinformation

Brf Funäs Fjällby 1

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Funäsdalen 7:87 med adress Smedjebackenslingan 51 A-F, 53 A-D, 55 A-H, 846 73 Funäsdalen i Härjedalens kommun. På denna tomt har uppförts 3 st byggnader med totalt 18 lägenheter med en lägenhetsyta av 1 260 kvadratmeter. I anslutning till fastigheten har uppförts 18 parkeringsplatser..

Föreningen har äganderätt till marken.

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

Antal	Storlek
18	4 rum och kök

Av dessa lägenheter har samtliga upplåtits under 2022/2023.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för förtroendevalda samt bostadsrättsförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom frånluftsvärmepump och lägenheterna har vattenburen golvvärme.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

I fastigheten finns fiber för bredband. Grundpaket tv ingår i avgiften. Var och en bostadsrättshavare får teckna egna avtal med leverantör.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Enligt ekonomisk plan skall avsättning göras med 63 tkr innan underhållsplan upprättats.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Byggnationer och besiktningar

Föreningen har förvärvat fastigheten Funäsdalen 7:87, i Funäsdalen, Härjedalens kommun.

Fastigheten införskaffas genom förvärv av Funäs Fjällby 1 AB, org.nr 559345-6980 innehållande fastigheten. Fastigheten överfördes sedan till bostadsrättsföreningen.

Byggnationen av byggnaderna har skett i föreningens regi.

Aktiebolaget kommer att likviderats under 2025.

Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-12-03 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2021-12-03.

Medlemmar

Föreningen har per 31 december 2023,
15 medlemmar fördelade på 18
medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av
Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Teknisk

Teknisk förvaltning och snöröjning:
Funäsdalens Berg & Hotell AB samt av
Larssons i Tännäs.

Styrelsen

Styrelsen har sedan senaste föreningsstämma
haft följande sammansättning

Christer Larsson	Ledamot, ordförande
Michael Adamsson	Ledamot
Martin Jonsson	Ledamot
David Hälleberg	Suppleant
Andreas C:son Törnblom	Suppleant

Revisorer

Bo Lennart Arvidsson

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en
överlåtelseavgift på 2,5% av Prisbasbeloppet.

Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för
närvarande 1 % av Prisbasbeloppet.

Under året har inga överlåtelse skett,

Årets Händelser

Under 2024 valdes ny styrelse där sittande
byggande styrelse föreslogs sitta kvar som
ledamöter och suppleanter valdes in från
övriga medlemmar. Styrelsen har skött
föreningens drift och verksamhet.

Fastigheten är tänkt att ingå i kommande
samfällighetsförening som ska förvalta
närområdets gemensamhetsanläggningar som
byggdes klart av ett exploateringsbolag under
2024. Förrättning blev klar men har
överklagats. Snöröjningen har inför säsongen
2024/2025 handlats upp i ett samarbete mellan
övriga bostadsrättsföreningar av Larssons i
Tännäs och anses ha en kostnadsbesparande
effekt.

Föreningens ekonomi

Föreningen höjde avgiften 2% i januari 2024
enligt ekonomisk plan. Under september 2024
lades ett av föreningens lån om med 2 års
bindningstid och räntesats 3,29%. Föreningens
snittränta blev efter detta under ekonomisk
plan vilket har minskat föreningens
räntebelastning.

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 510 000	0	7 631	124 190	57 641 821
Resultatdisp enl stämman:					
Balanseras i ny räkning			124 190	-124 190	
Årets resultat				-179 901	-179 901
Belopp vid årets utgång	57 510 000	0	131 821	-179 901	57 461 920

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1238	1086	59
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-180	124	8
Soliditet, %	79,0	79,0	25,0
Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt	800,2	677,4	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelsintäkterna	81,4	78,6	
Energikostnad per kvm	283,8	271,1	
Sparande per kvm	214,6	280,7	
Räntekostnader i förhållande till intäkt	40,00%	28,44%	
Skuldsättningsgrad %	19	19	
Skuldkvot/Räntekänslighet	10,7	12,8	
Genomsnittlig skuldränta, %	4,55	5,64	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	8 599	8 687	
Fastighetens belåningsgrad, %	16,3	16,4	
Balansomslutning Kkr	72 720,5	73 047,0	56 632,8
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	45 643	45 643	11 324

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror främst på höga avskrivningar och ökade räntekostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 270 tkr. Årets totala likflöde som även innefattar förändringar i rörelseresultat, investeringar och amorteringar uppgår till plus 81 tkr. Styrelsen gör bedömningen att föreningen i och med detta kan klara sina framtida ekonomiska åtaganden, men att det vid behov kommer att bli aktuellt att höja avgifterna

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	131 821
Årets resultat	-179 901
	-48 080
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-48 080
	-48 080

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 237 981	1 086 088
Övriga intäkter		0	17 333
Summa rörelseintäkter		1 237 981	1 103 421
 Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-419 271	-393 579
Övriga externa kostnader	3	-53 313	-47 351
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-450 255	-229 433
Summa rörelsekostnader		-922 839	-670 363
 Rörelseresultat		315 142	433 058
 Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-495 144	-308 868
 Resultat efter finansiella poster		-179 901	124 190
 ÅRETS RESULTAT		-179 901	124 190

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	66 578 243	66 767 280
Inventarier	6	16 299	21 732
		66 594 542	66 789 012
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	7	25 000	25 000
		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		66 619 542	66 814 012
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 779 299	5 953 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 406	61 907
		5 802 705	6 015 845
Kassa och bank		298 244	217 146
Summa omsättningstillgångar		6 100 949	6 232 991
SUMMA TILLGÅNGAR		72 720 491	73 047 003

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		57 510 000	57 510 000
		57 510 000	57 510 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		131 820	7 631
Årets resultat		-179 901	124 190
		-48 081	131 821
Summa eget kapital		57 461 919	57 641 821
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	10 725 000	2 708 750
		10 725 000	2 708 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	110 000	8 236 250
Leverantörsskulder		56 735	78 003
Skulder till dotterbolag		4 050 000	4 225 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	316 837	157 179
		4 533 572	12 696 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 720 491	73 047 003

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	315 142	433 058
Årerföring gjorda avskrivningar	450 255	229 433
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	765 397	662 491
Erhållen ränta	101	0
Erlagd ränta	-495 144	-308 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten	270 354	353 623
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	213 140	-6 005 901
Leverantörsskulder- förändring	-21 269	-149 810
Kortfristiga skulder - förändring	-15 342	-37 747 176
Kassaflöde från rörelseresultat	176 529	-43 902 887
Investeringsverksamheten		
Investering i anläggningstillgång	-255 785	-10 650 667
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-255 785	-10 650 667
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	43 242 000
Upptagna lån	0	11 000 000
Amortering lån	-110 000	-55 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-110 000	54 187 000
Årets kassaflöde	81 098	-12 931
Likvida medel vid årets början	217 146	230 077
Likvida medel vid årets slut	298 244	217 146

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och BFAR 2016:10. (K2) årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar kommer att tillämpas:

Byggnad	1,00%	100 år
---------	-------	--------

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	1 008 288	853 524
Pant och överlåtelseavgifter	1 623	483
Intäkter laddstolpar	9 106	2 658
Eldebitering	218 597	228 698
Övriga intäkter	367	725
Summa	1 237 981	1 086 088

Not 2 Driftkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-3 000	-10 000
Snöröjning o markunderhåll	-5 270	-3 102
Leasing kostnader	-1 845	-2 475
Besiktningsskostnad	0	0
Summa	-10 115	-15 577

Reparationer

Reparation installationer	-5 661	0
Summa	-5 661	0

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	-243 271	-242 778
Vatten o avlopp	-114 290	-98 839
Sophämtning	-18 931	-12 943
Summa	-376 492	-354 560

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	-27 003	-23 442
Summa	-27 003	-23 442

Summa driftkostnader

-419 271 **-393 579**

Not 3 Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-26 772	-18 100
Revisionskostnader	-20 138	-22 900
Övriga administrationskostnader	-6 403	-6 351
Summa	-53 313	-47 351

Not 4 Avskrivningar enligt plan	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-444 822	-224 000
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-5 433	-5 433
Summa	-450 255	-229 433

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	66 991 280	18 506 575
Årets anskaffningar	255 785	10 650 667
Omklassificeringar	0	37 834 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 247 065	66 991 280
Ingående avskrivningar enligt plan	-224 000	0
Årets avskrivningar enligt plan	-444 822	-224 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-668 822	-224 000
Utgående redovisat värde	66 578 243	66 767 280
varav mark	22 729 525	22 556 575
Utgående bokfört värde	66 578 243	66 767 280

Not 6 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	27 165	27 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 165	27 165
Ingående avskrivningar enligt plan	-5 433	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 433	-5 433
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 866	-5 433
Utgående bokfört värde	16 299	21 732

Not 7 Andelar i dotterbolag

Företag Org nr.	Säte	Ant/kap. andel	2024-12-31	2023-12-31
Funäs Fjällby 1 AB 559345-6980	Östersund	25 000 100%		
			2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde			25 000	25 000
Utgående redovisat värde			25 000	25 000

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	23 406	22 307
Övriga förutbetalda kostnader	0	39 600
Summa	23 406	61 907

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	4,52%	2028-09-01	2 708 750	2 736 250
Stadshypotek	3,29%	2026-09-01	8 126 250	8 208 750
Kortfristig del			-110 000	-8 236 250
Summa			10 725 000	2 708 750

Enligt föreningens redovisningsprinciper 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. Lån med slutbetalningsdag under 2025 omsätts vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter	97 487	92 931
Upplupen ränta	31 400	44 679
Upplupen revisionskostnad	15 000	15 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>172 950</u>	<u>4 569</u>
Summa	316 837	157 179

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>11 000 000</u>	<u>11 000 000</u>
Summa	11 000 000	11 000 000

Östersund / 2025

Christer Larsson
Styrelseordförande

Michael Adamsson

Martin Jonsson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

Bo Lennart Arvidsson
Förtroendevald revisor

Definitioner av en del använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.

Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

- **Skuldsättningsgrad**

Beräknas som Skulder/Eget kapital

Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

- **Soliditet**

Beräknas som (Eget kapital + 79,4 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.

- **Skuldkvot och Räntekänslighet**

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

- **Skuldsättning per kvm**

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

- **Energikostnader per kvm**

- Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. 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.

- **Sparande till framtida underhåll**

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

- **Fastighetens belåningsgrad** beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.