

Brf Funäsdalshöjden
Org nr 769618-5367

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-03-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Michael Eriksson	Ordförande	2025
Karina Muñoz Elvelin	Ledamot	2025
Ola Nordqvist	Ledamot	2026
Christer Eriksson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Vid årsstämman 2024 fattades det andra beslutet av två i fråga om antagande av nya stadgar (enhälligt). Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-06-10.

Föreningens styrelse har sitt säte i Härjedalens kommun, Jämtlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Eva Hellsten.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma hållits valdes Ulla Torsell.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 57 300 kr i arvode till styrelsen, samt 3 000 kr för revisor.

Föreningen äger fastigheten Funäsdalen 70:11, Härjedalens kommun.
Nybyggnadsår 2009. Total boyta 872 m².

Samtliga 16 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och fördelade i två byggnader.

Under räkenskapsåret har inga bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet har del i en Gemensamhetsanläggningen (GA 190 & 191). Gemensamhetsanläggningen sköter förvaltning och underhåll av vägar, parkering, vallabod, laddstationer för elbilar samt sophantering.

Föreningen har en aktuell underhållsplan, som löper t.o.m. år 2049.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Jämtland.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2025.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>23-12-31</u>	<u>22-12-31</u>	<u>21-12-31</u>
Nettoomsättning	kr	903 999	730 744	665 822	646 560
Resultat efter finansiella poster	kr	-63 130	-166 755	-255 162	-228 491
Soliditet	%	73	73	73	74
Likviditet	%	276	191	227	254
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	935	713		
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	1 014	806		
Skuldsättning per kvm	kr	7 454	7 468		
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 454	7 468		
Energikostnad per kvm	kr	193	212		
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,0	10,5		
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,3	9,3		
Sparande per kvm	kr	304	288		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	97,74	96,17		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2049.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en rimlig nivå.

Inför 2025 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	20 870 000	0	344 201	-2 554 935	-166 755
Reservering till yttre fond			105 000	-105 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-145 520	145 520	
Balansering av föregående års resultat				-166 755	166 755
Årets resultat					<u>-62 180</u>
Belopp vid årets utgång	20 870 000	0	303 681	-2 681 170	-62 180

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 681 170
Årets resultat	-62 180
	<u>-2 743 350</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	175 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-55 376
I ny räkning balanseras	-2 862 974
	<u>-2 743 350</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-62 180
Dispositioner	-119 624
	<u>-181 804</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	423 305
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	904 949	730 744
Summa rörelseintäkter		904 949	730 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-278 654	-336 692
Periodiskt underhåll	5	-55 376	-145 520
Övriga externa kostnader	6	-51 677	-63 272
Arvoden och personalkostnader	7	-66 523	-2 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-271 979	-271 979
Summa rörelsekostnader		-724 209	-820 313
Rörelseresultat		180 740	-89 569
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 651	5 724
Räntekostnader		-251 571	-82 910
Summa finansiella poster		-242 920	-77 186
Resultat efter finansiella poster		-62 180	-166 755
Årets resultat		-62 180	-166 755
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-62 180	-166 755
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		55 376	145 520
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-175 000	-105 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-181 804	-126 235

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	24 432 250	24 704 229
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		24 432 250	24 704 229
Summa anläggningstillgångar		24 432 250	24 704 229
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	48 587
Övriga fordringar	10	25 627	31 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 233	51 567
Klientmedel i SHB		634 743	394 754
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		701 603	526 403
Summa omsättningstillgångar		701 603	526 403
Summa tillgångar		25 133 853	25 230 632

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		20 870 000	20 870 000
Fond för yttre underhåll		303 681	344 201
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>21 173 681</u>	<u>21 214 201</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 681 170	-2 554 935
Årets resultat		-62 180	-166 755
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 743 350</u>	<u>-2 721 690</u>
Summa eget kapital		18 430 331	18 492 511
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	6 450 000	0
Summa långfristiga skulder		<u>6 450 000</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	50 000	6 512 500
Leverantörsskulder		20 014	89 204
Skatteskulder		51 504	49 728
Övriga skulder	13	30 303	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		101 701	86 689
Summa kortfristiga skulder		<u>253 522</u>	<u>6 738 121</u>
Summa eget kapital och skulder		25 133 853	25 230 632

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	180 740	-89 568
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	271 979	271 979
Erhållen ränta	8 651	5 724
Erlagd ränta	-251 572	-82 910
	209 798	105 225
Ökning/minskning kundfordringar	48 587	-48 587
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	16 202	-80 768
Ökning/minskning leverantörsskulder	-69 190	37 197
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	47 091	-5 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten	252 488	7 300
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-12 500	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 500	-50 000
Årets kassaflöde	239 988	-42 700
Likvida medel vid årets början	394 754	437 456
Likvida medel vid årets slut	634 743	394 754

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	t.o.m. år 2108
Bergvärme	20 år	t.o.m. år 2030
Förråd	33 år	t.o.m. år 2047
Förrådstak (komplettering)	33 år	t.o.m. år 2048

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	815 424	621 456
Hyror parkering	5 400	5 400
Uppvärmningsavgifter	69 084	81 286
Övriga hyresintäkter (förråd)	12 780	12 375
Övrig momspliktig intäkt	0	3 314
Övriga intäkter	1 311	6 913
Återförda reserveringar	950	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	904 949	730 744
	<hr/>	<hr/>
Summa nettoomsättning	<u>904 949</u>	<u>730 744</u>

I årsavgiften ingår vatten för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för värme och varmvatten (uppvärmningsavgifter) debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	0	24 464
Reparationer, löpande underhåll	26 294	10 998
Elavgifter	66 762	88 309
Vatten och avlopp	101 876	96 763
Renhållning	0	48 254
Försäkringar	26 301	22 452
Avgift till gemensamhetsanläggning	31 341	7 687
Kabel-TV/Internet	0	12 341
Fastighetsavgift/fastighetskatt	26 080	25 424
Summa driftskostnader	<u>278 654</u>	<u>336 692</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
OVK, rengöring och injustering av ventilation	39 876	0
Energideklaration	15 500	0
Markarbete (återställande efter avloppsskada 2022)	0	29 520
Plåtarbete tak (8 skorstenar)	0	116 000
Summa periodiskt underhåll	<u>55 376</u>	<u>145 520</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	240
Revision	3 000	950
Ekonomisk och administrativ förvaltning	33 845	32 500
Övriga förvaltningskostnader	12 363	14 602
Övriga externa tjänster	0	14 980
Övriga externa kostnader	2 469	0
Summa övriga externa kostnader	<u>51 677</u>	<u>63 272</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	57 300	2 850
Sociala kostnader	9 223	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>66 523</u>	<u>2 850</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	8 651	5 648
Övriga ränteintäkter	0	76
Summa finansiella intäkter	<u>8 651</u>	<u>5 724</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 280 535	25 280 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 280 535	25 280 535
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 972 506	-3 700 527
Årets avskrivningar	-271 979	-271 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 244 485	-3 972 506
Utgående planenligt värde	<u>21 036 050</u>	<u>21 308 029</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 396 200	3 396 200
Utgående planenligt värde	3 396 200	3 396 200
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>24 432 250</u>	<u>24 704 229</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark	14 170 000	1 417 000
	<u>24 370 000</u>	<u>11 617 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	11 617 000	11 617 000
	<u>11 617 000</u>	<u>11 617 000</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	25 301	24 299
Skattefordringar (moms)	326	313
Övriga fordringar	0	6 883
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>25 627</u>	<u>31 495</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Danske Bank	3,884	90-dagars	6 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 500 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-50 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			6 450 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			6 250 000

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	7 550 000	7 550 000
Summa ställda säkerheter	<u>7 550 000</u>	<u>7 550 000</u>

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	18 090	0
Sociala avgifter	9 223	0
Skulder till andelshavare	2 990	0
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>30 303</u>	<u>0</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Michael Eriksson

Karina Muñoz Elvelin

Ola Nordqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Eva Hellsten
Revisor

Deltagare

MICHAEL ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-12 16:14:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Michael Eriksson

Michael Eriksson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.65.113.112

KARINA MUNOZ ELVELIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-13 07:23:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ingrid Karina Munoz Elvelin

Karina Munoz Elvelin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.76.90

OLA NORDQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-13 12:53:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ola Wilhelm Nordqvist

Ola Nordqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.227.195.209

EVA HELLSTEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-18 19:16:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA HELLSTEN

Eva Hellsten

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.237.182.242