

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Fjällängen i Åre

769606-8415

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjällängen i Åre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet upplåta såväl bostäder som fritidsbostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen äger fastigheten Mörviken 2:115 i Åre kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag, enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Styrelsen har under räkenskapsåret bestått av:

Göran Åkestam	Ordförande
Lars Gatenbeck	Ordinarie ledamot
Magnus Ericson	Ordinarie ledamot
Johan Koch	Ordinarie ledamot
Robert Taflin	Styrelsesuppleant

Styrelsen har under året haft 5 st styrelsemöten och regelbunden telefon och mailkorrespondens i olika frågor.

Uppgift om marken:

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Revisor under räkenskapsåret har varit:

Carl-Johan Öman, Grant Thornton

Valberedning:

Agneta Falkenberg, Jan Bolinder, Magnus Sandström.

Personal:

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ekbon i Åre AB och den tekniska förvaltningen av AGO Servicebolaget i Åre AB.

En underhållsplan har tagits fram för föreningen. Denna skall utgöra underlag för kommande planering av avsättning till reparationsfond och avskrivningsplaner.

Andel i samfällighet:

Föreningen har 14,9% andel i Mörviksåns Samfällighetsförening.

Föreningen har sitt säte i Jämtlands län, Åre kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har de planerade omfattande underhållsarbeten avseende tak och fasadunderhåll på hus 7 och 9 slutförts. Tidigare beslutat kapitaltillskott från medlemmarna om 1,5 MSEK för att bekosta underhållsarbete slutfördes genom inbetalning av resterande belopp, halva summan inbetalades under år 2023. Dessutom beslutades vid årsstämman om ytterligare kapitaltillskott om 1,7 MSEK för fortsatt underhållsarbete. Beloppet inbetalades under året och arbetet slutfördes enligt plan.

Reparationerna efter vattenskanan i hus 9 som inträffade under år 2023 slutfördes och försäkringsärendet kunde avslutas. Föreningen har hållits skadefri av ägaren till lägenheten där vattenskanan skedde.

Konsekvenserna av de vägsador som inträffade vid de kraftiga regnskurarna hösten 2023 är ännu inte klargjorda. Föreningen har genom sitt deläggande i vägföreningen (14,9%) aktivt deltagit i diskussioner kring nödvändiga reparationer och fördelning av kostnader. Vissa kostnader har redan belastat föreningen under året. Styrelsen har också inhämtat juridisk rådgivning för att försöka klargöra föreningens roll och ansvar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets ingång till 32. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgår till 31. Inga överlåtelse har skett under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 781	1 591	1 535	1 477
Resultat efter finansiella poster	-3 337	-3 220	-246	-454
Soliditet (%)	97,2	94,4	99,1	99,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	379	313	313	313
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	296	493	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-53	62	111	43
Räntekänslighet (%)	78,0	158,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	241	246	207	235
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	64,7	59,9	62,0	54,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Förlust på grund av större reparationer och underhåll under året. Dessa har finansierats genom kapitaltillskott och avgiftshöjning samt en mindre lånefinansiering.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts med 393.400 SEK enligt preliminär underhållsplan vilket är en uppdatering och ökning från den gällande planen från 2016. En ny underhållsplan kommer att tas fram under våren 2025.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 400 000	5 203 530	3 622 175	-6 429 366	-3 220 111	61 576 228
Erhållna kapitaltillskott		2 456 860				2 456 860
Disposition av föregående års resultat				-3 220 111	3 220 111	0
Reservering till fond för yttre underhåll			393 400	-393 400		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 500 000	1 500 000		0
Årets resultat					-3 337 324	-3 337 324
Belopp vid årets utgång	62 400 000	7 660 390	2 515 575	-8 542 877	-3 337 324	60 695 764

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 542 876
årets förlust	-3 337 324
	-11 880 200
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	393 400
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 500 000
i ny räkning överföres	-10 773 600
	-11 880 200

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 780 802	1 590 517
Övriga rörelseintäkter	3	1 576 600	2 935 138
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 357 402	4 525 655
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-6 053 168	-7 164 800
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-583 865	-583 865
Summa rörelsekostnader		-6 637 033	-7 748 665
Rörelseresultat		-3 279 631	-3 223 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 959	17 071
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 652	-14 172
Summa finansiella poster		-57 693	2 899
Resultat efter finansiella poster		-3 337 324	-3 220 111
Resultat före skatt		-3 337 324	-3 220 111
Årets resultat		-3 337 324	-3 220 111

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	61 241 690	61 825 556
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 241 690	61 825 556
Summa anläggningstillgångar		61 241 690	61 825 556
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		108 588	39 758
Övriga fordringar		1 063	1 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 514	2 059 523
Summa kortfristiga fordringar		202 165	2 100 317
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		977 020	1 309 339
Summa kassa och bank		977 020	1 309 339
Summa omsättningstillgångar		1 179 185	3 409 656
SUMMA TILLGÅNGAR		62 420 875	65 235 212

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 400 000	62 400 000
Kapitaltillskott		7 660 390	5 203 530
Fond för yttre underhåll		2 515 575	3 622 175
Summa bundet eget kapital		72 575 965	71 225 705
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 542 876	-6 429 366
Årets resultat		-3 337 324	-3 220 111
Summa fritt eget kapital		-11 880 200	-9 649 477
Summa eget kapital		60 695 765	61 576 228
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		900 000	1 500 000
Leverantörsskulder		287 635	1 675 933
Skatteskulder		3 821	2 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		533 654	480 214
Summa kortfristiga skulder		1 725 110	3 658 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 420 875	65 235 212

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 337 324	-3 220 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	583 865	583 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 753 459	-2 636 246
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-68 830	-1 289
Förändring av kortfristiga fordringar		1 966 982	-2 036 421
Förändring av leverantörsskulder		-1 388 298	1 533 202
Förändring av kortfristiga skulder		54 426	23 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 189 179	-3 117 526
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	1 500 000
Amortering av lån		-600 000	0
Erhållna kapitaltillskott från medlemmar		2 456 860	752 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 856 860	2 252 100
Årets kassaflöde		-332 319	-865 426
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 309 339	2 174 765
Likvida medel vid årets slut		977 020	1 309 339

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 och mark	100 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter	1 152 312	952 272
Utdebiterad el och värme	628 490	638 245
	1 780 802	1 590 517

I föreningens årsavgifter ingår: utgifter enligt resultaträkning 2024 (exkl. el- och värmekostnader) samt underhållplan 2016.

Not 3 Övriga intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Lokalhyra Jämtkraft	40 000	40 000
Försäkringsersättningar	258 272	2 895 138
Ersättning vattenskada	1 278 328	
	1 576 600	2 935 138

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel grundavtal	185 096	177 223
El	235 836	274 124
Fjärrvärme	380 202	369 858
Vatten och avlopp	116 539	103 635
Snöröjning, sandning, gräsklippning	41 020	104 430
Sophämtning	41 743	44 200
Väggavgift	352 061	31 577
Reparation och underhåll av fastighet	2 800 961	2 865 432
Kabel TV, bredband	78 135	76 684
Fastighetsavgift	39 120	38 136
Fastighetsförsäkringspremier	49 852	51 030
Revision	55 326	43 290
Redovisningstjänster	90 245	57 120
Föreningsstämma	42 000	30 000
Bankkostnader	3 130	2 122
Arvode advokat	25 000	0
Övrigt	800	800
Återställande efter vattenskada	1 515 477	2 895 138
Programvaror	625	0
	6 053 168	7 164 799

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 965 815	68 965 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 965 815	68 965 815
Ingående avskrivningar	-7 140 259	-6 556 394
Årets avskrivningar	-583 865	-583 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 724 124	-7 140 259
Utgående redovisat värde	61 241 691	61 825 556
Taxeringsvärden byggnader	51 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	17 000 000	17 000 000
	68 000 000	68 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 101	86 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 101	86 101
Ingående avskrivningar	-86 101	-86 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	-86 101	-86 101
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	583 865	583 865
	583 865	583 865

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	900 000	1 500 000
	900 000	1 500 000

Not 9 Eventualförpliktelser

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har frivilligt amorterat 500.000 SEK av det banklån på 900.000 SEK som tagits för att i första hand hantera kassan i samband med utlägg för vattenskadorna i hus 9.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sten Göran Åkestam
Ordförande

Lars Gatenbeck
Styrelseledamot

Johan Koch
Styrelseledamot

Magnus Ericson
Styrelseledamot

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

Carl-Johan Öman
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

