

Årsredovisning

Brf Fjällbranten

Org nr 769611-3328

Styrelsen för Brf Fjällbranten
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31



B1gfY7szex-HyI9QFXsGxe

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14
Nyckeltal	15

Kontaktinformation

Brf Fjällbranten
Slalomsvängen 28, 830 13 Åre

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Lien 2:18, Åre i Åre kommun. Fastighetens adress är Slalomsvängen 28. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 6 lägenheter. På fastigheten finns tillgång till 11 parkeringsplatser med motorvärmare

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 602 kvm, varav 602 kvm utgör lägenhetsyta ..

Lägenhetsfördelning

2 st 6 rum och kök med en genomsnittlig yta av 118 kvm

2 st 5 rum och kök med en genomsnittlig yta av 110 kvm

2 st 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 73 kvm

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt

Avgifter

Avgifterna är på 460 kr per m2

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	11 200 000
Mark	<u>3 463 000</u>
	14 663 000

Fastighetens tekniska status

Föreningen genomförde en besiktning av fastigheten 2019 och kommande underhållsbehov bedömdes då schablonmässigt. Föreningen inventerar fastigheten löpande och beslutar underhållsbehov på årsbasis.

Gemomfört underhåll, tkr	År	Belopp tkr
Montering snörasskydd	2022	15
Målning fasad	2021	475
Byte kompressor o elpatron	2016	45
Montering snörasskydd	2016	25
Byte djupbrunnspump	2015	39
Renovering avlutningsstam	2015	29
Nytt borrhål för bergvärme	2010	147
Ombyggnad elservis	2008	35
Kabel-tv anslutning	2005	12

Till det planerade underhållet sker årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättning ska göras med minst 0,2 % av utgående bokfört byggnadsvärde efter avskrivningar. Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning alternativt avsättas till föreningens dispositionsfond. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avskrivning sker på byggnadens bokförda anskaffningsvärde med minst 1 %,

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-03 hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen registrerades i 2004-09-15.

Föreningens firma

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

Bostadsrättsföreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening

Föreningen har sitt säte i Östersund, Jämtlands län

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 10 medlemmar fördelade på 6 medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året gjorts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB. Östersund

Den tekniska förvaltningen har utförts av AGO Mitt i Åre.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024 haft följande sammansättning

Peter Sandberg	Ledamot, ordförande
Anders Tengbom	Ledamot
Jan Malmsten	Ledamot
Signild Åsberg	Ledamot
Emma Maria Lönnberg Fink	Ledamot
Philip Källkvist	Suppleant

Revisorer

Nicholas Fink

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten via telefonmöten

Årets överlåtelse

Inga överlåtelse har skett under året.

Årets händelser

Vissa mindre löpande arbeten som byte av ställdon för värmesystem i vissa lägenheter och begränsade åtgärder för värmesystemet.

Under hösten har ett arbete påbörjats, 28E, för att reparera och återställa efter en vattenskada där den yttre väggen delvis nedmonterats för åtgärder samt att fuktskador åtgärdas inomhus. Arbetet fortgår under våren 2025.

Övrigt

Föreningen har beslutat att fr.om 1 juli 2013 införa en avgift för medlemmar som hyr ut sin bostadsrätt i andra hand. Avgiften skall vara 1 kr per kvm och dag. Beloppet skall sättas in på föreningens konto utan avisering från föreningen.

Som andrahandshyresgäst räknas alla som inte är syskon, föräldrar eller barn till bostadsrättens ägare.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 800 000	3 749 580	107 334	-2 038 161	-199 553	14 419 200
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			30 436	-30 436		
Balanseras i ny räkning				-199 553	199 553	
Årets resultat					-185 096	-185 096
Belopp vid årets utgång	12 800 000	3 749 580	137 770	-2 268 150	-185 096	14 234 104

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	280	241	242	243	234
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-185	-200	-189	-451	-156
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	460	400	400	390	380
Årsavgifernas andel i % av totala rörelseintäkterna	99	100	99	97	98
Energikostnad per kvm	171,35	195,47	162,86	140,75	128,13
Sparande per kvm	15,40	-58,45	-15,22	9,96	34,76
Räntekostnader i förhållande till intäkt %	6,28	7,24	7,15	5,79	3,67
Skuldsättningsgrad %	7,55	7,46	7,35	7,26	2,45
Soliditet, %	92,0	92,0	92,0	93,0	97,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	3,8	4,5	4,4	4,4	1,6
Genomsnittlig skuldränta, %	1,64	1,62	1,61	1,31	2,27
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	1 786	1 786	1 786	1 786	628
Fastighetens belåningsgrad, %	7,12	7,06	7,01	6,95	2,42
Underhålls o amoreringsutrymme %	3,31	-14,61	-3,79	2,47	8,95
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	27 491	27 491	27 491	27 491	27 491

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 268 150
Årets resultat	-185 096
	-2 453 246
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	30 182
I ny räkning överföres	-2 483 428
	-2 453 246

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	280 163	240 917
		280 163	240 917
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-234 414	-240 040
Övriga externa kostnader	3	-19 124	-18 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-194 366	-164 366
Summa fastighetskostnader		-447 904	-423 073
Rörelseresultat		-167 741	-182 156
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		226	45
Räntekostnader fastighetslån		-17 581	-17 442
Resultat efter finansiella poster		-185 096	-199 553
ÅRETS RESULTAT		-185 096	-199 553

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	15 091 100	15 218 100
Inventarier	6	44 176	51 542
		15 135 276	15 269 642
Summa anläggningstillgångar		15 135 276	15 269 642
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 441	76 381
Övriga fordringar		9 830	9 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	30 640	28 897
		56 911	114 672
Kassa och bank		216 216	204 325
Summa omsättningstillgångar		273 127	318 997
SUMMA TILLGÅNGAR		15 408 403	15 588 639

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		12 800 000	12 800 000
Kapitaltillskott		3 749 580	3 749 580
Yttre reparationsfond		137 770	107 334
		16 687 350	16 656 914
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 268 150	-2 038 161
Årets resultat		-185 096	-199 553
		-2 453 246	-2 237 714
Summa eget kapital		14 234 104	14 419 200
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	1 075 000	1 075 000
		1 075 000	1 075 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 815	36 876
Skatteskulder		19 314	18 648
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	9	43 170	38 915
		99 299	94 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 408 403	15 588 639

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-167 741	-182 156
Årerföring gjorda avskrivningar	134 366	134 366
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	-33 375	-47 790
Erhållen ränta	226	45
Erlagd ränta	-17 581	-17 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-50 730	-65 187
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	57 761	43 738
Kortfristiga skulder - förändring	4 860	-36 133
Kassaflöde från rörelseresultat	62 621	7 605
Årets kassaflöde	11 891	-57 582
Likvida medel vid årets början	204 325	261 907
Likvida medel vid årets slut	216 216	204 325

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

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 tillämpas:

Byggnader	1,00%
Inventarier	10-20 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025.
För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 630 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3
% av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället

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 Hyresintäkter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	276 917	240 797
Intäkter elförbrukning externa gäster	3 066	0
Överlåtelse o pantsförskrivning	0	0
Övriga tillägg	180	120
Summa	280 163	240 917
Not 2 Driftkostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-29 370	-28 216
Snöröjning o markunderhåll	-24 879	-21 055
Övriga externa kostnader	0	0
Summa	-54 249	-49 271
<u>Reparationer</u>		
Reparation gemensamma lokaler	0	-1 400
Reparation installationer	-13 325	-17 269
Summa	-13 325	-18 669
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El inkl värme	-72 557	-93 890
Vatten o avlopp	-30 594	-23 784
Sophämtning	-9 150	-9 149
Kabel tv, bredband, porttelefon	-11 210	-10 658
Summa	-123 511	-137 481
<u>Övriga driftkostnader</u>		
Fastighetsavgift bostad	-9 780	-9 534
Fastighetsförsäkring	-12 578	-11 477
Vägavgift	-20 971	-13 608
Summa	-43 329	-34 619
Summa driftkostnader	-234 414	-240 040

Not 3 Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode	-14 953	-14 696
Övriga administrationskostnader	-4 171	-3 971
Summa	-19 124	-18 667

Not 4 Avskrivningar enligt plan	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-127 000	-127 000
Avskrivning av installationer	-7 366	-7 366
Nedskrivning av vissa omsättningstillgångar	-60 000	-30 000
Summa	-194 366	-164 366

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning	2024-01-01	2023-01-01
	Byggnader	
Ingående anskaffningsvärde	12 700 000	12 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 700 000	12 700 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 231 900	-1 104 900
Årets avskrivningar enligt plan	-127 000	-127 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 358 900	-1 231 900
Utgående redovisat värde	11 341 100	11 468 100
Mark	3 750 000	3 750 000
Utgående bokfört värde	15 091 100	15 218 100
Taxeringsvärden		
Byggnader	11 200 000	11 200 000
Mark	3 463 000	3 463 000
Summa	14 663 000	14 663 000
varav bostäder	14 663 000	14 663 000
Summa	14 663 000	14 663 000

Not 6 Maskiner o inventarier	2024-01-01	2023-01-01
	Ingående anskaffningsvärde	195 343
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 343	195 343
Ingående avskrivningar enligt plan	-143 801	-136 435
Årets avskrivningar enligt plan	-7 366	-7 366
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-151 167	-143 801
Utgående redovisat värde	44 176	51 542

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
Förutbetald försäkring	12 551	11 413
Förutbetald kabel-tv	2 819	2 799
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	15 270	14 685
Summa	30 640	28 897

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-01-01	2023-01-01
Stadshypotek	1,61%	2026-04-30	1 075 000	1 075 000
Kortfristig del			0	0
Summa			1 075 000	1 075 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som oplaneras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetningsdag under 2025 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-01-01	2023-01-01
Upplupen ränta	1 442	1 442
Upplupna avgifter bostadsrätter	41 728	37 473
Summa	43 170	38 915

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-01-01	2023-01-01
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	3 750 000	3 750 000
Summa	3 750 000	3 750 000

Åre / 2025

Peter Sandberg
Styrelseordförande

Emma Maria Lönnberg Fink

Anders Tegbom

Signild Åsberg

Jan Malmsten

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

Nicholas Fink
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 %.



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.06.2025 17:39

SENT BY OWNER:

Michael Adamsson · 02.06.2025 15:37

DOCUMENT ID:

Hyl9QFXsGxe

ENVELOPE ID:

B1gfY7szex-Hyl9QFXsGxe

DOCUMENT NAME:

Org 2024 Årsredovisning BRF Fjällbranten.pdf
15 pages

SHA-512:

b4c573e50ea5e41cb4ed49dcf19c1d9a7948acd26f22d2
92f9a7b5280967aa5a8ac8e05352517b6786dedb8e653
1d66a985f13341a1cbdc3183b9e70e1f8f846

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Peter Sandberg petersandberg@telia.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 16:07 02.06.2025 16:06	Email Low	IP: 104.28.31.62 IP: 104.28.31.62
Jan Malmsten janne@malmstensmaleri.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 16:15 02.06.2025 16:14	Email Low	IP: 185.127.229.131 IP: 185.127.229.131
Emma Maria Lönnberg Fink elonberg@aol.com	 Signed Authenticated	02.06.2025 17:17 02.06.2025 17:17	Email Low	IP: 81.237.228.169 IP: 81.237.228.169
Anders Tengbom anders.tengbom@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 14:12 04.06.2025 14:10	Email Low	IP: 213.112.124.54 IP: 213.112.124.54
Signild Åsberg signild@asberg.se	 Signed Authenticated	06.06.2025 17:39 03.06.2025 08:17	Email Low	IP: 213.66.244.130 IP: 213.66.244.130

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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