

Årsredovisning

Brf Fjällbranten

Org nr 769611-3328

Styrelsen för Brf Fjällbranten
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31



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 400 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 samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättning ska göras senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört 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 11 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 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

Mindre löpande arbeten såsom förstärkning av mark vid västra trappen efter kraftiga vattenflöden under våren.

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	76 644	-1 818 972	-188 500	14 618 752
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			30 690	-30 690		
Balanseras i ny räkning				-188 500	188 500	
Årets resultat					-199 553	-199 553
Belopp vid årets utgång	12 800 000	3 749 580	107 334	-2 038 162	-199 553	14 419 199

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning, Kkr	241	242	243	234	244
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-200	-189	-451	-156	-193
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	400	400	390	380	380
Årsavgifernas andel i % av totala rörelseintäkterna	100	99	97	98	94
Energikostnad per kvm	195,47	162,86	140,75	128,13	135,05
Sparande per kvm	-58,45	-15,22	9,96	34,76	3,90
Räntekostnader i förhållande till intäkt %	7,24	7,15	5,79	3,67	3,17
Skuldsättningsgrad %	7,46	7,35	7,26	2,45	2,44
Soliditet, %	92,0	92,0	93,0	97,0	97,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	4,5	4,4	4,4	1,6	1,6
Genomsnittlig skuldränta, %	1,62	1,61	1,31	2,27	2,03
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	1 786	1 786	1 786	628	632
Fastighetens belåningsgrad, %	7,06	7,01	6,95	2,42	2,42
Underhålls o amoreringsutrymme %	-14,61	-3,79	2,47	8,95	0,96
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	-2 038 162
Årets resultat	-199 553
	-2 237 715
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	30 436
I ny räkning överföres	-2 268 151
	-2 237 715

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	240 917	242 048
		240 917	242 048
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-240 040	-231 527
Övriga externa kostnader	3	-18 667	-17 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-164 366	-164 366
Summa fastighetskostnader		-423 073	-413 262
Rörelseresultat		-182 156	-171 214
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		45	22
Räntekostnader fastighetslån		-17 442	-17 308
Resultat efter finansiella poster		-199 553	-188 500
ÅRETS RESULTAT		-199 553	-188 500

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	15 218 100	15 345 100
Inventarier	6	51 542	58 908
		15 269 642	15 404 008
Summa anläggningstillgångar		15 269 642	15 404 008
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		76 381	106 381
Övriga fordringar		9 394	8 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	28 897	43 141
		114 672	158 410
Kassa och bank		204 325	261 906
Summa omsättningstillgångar		318 997	420 316
SUMMA TILLGÅNGAR		15 588 639	15 824 324

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		12 800 000	12 800 000
Kaptialtillskott		3 749 580	3 749 580
Yttre reparationsfond		107 334	76 644
		16 656 914	16 626 224
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 038 161	-1 818 972
Årets resultat		-199 553	-188 500
		-2 237 714	-2 007 472
Summa eget kapital		14 419 200	14 618 752
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	1 075 000	1 075 000
		1 075 000	1 075 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 876	55 869
Skatteskulder		18 648	17 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	38 915	56 835
		94 439	130 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 588 639	15 824 324

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-182 156	-171 214
Årerföring gjorda avskrivningar	134 366	134 366
Återförd upplösning av yttre fond	0	0
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	-47 790	-36 848
Erhållen ränta	45	22
Erlagd ränta	-17 442	-17 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-65 187	-54 135
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	43 738	5 544
Kortfristiga skulder - förändring	-36 133	25 372
Kassaflöde från rörelseresultat	7 605	30 916
Årets kassaflöde	-57 582	-23 219
Likvida medel vid årets början	261 906	285 125
Likvida medel vid årets slut	204 324	261 906

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 1 589 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	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	240 797	240 798
Överlåtelse o pantsförskrivning	0	1 190
Övriga tillägg	120	60
Summa	240 917	242 048
Not 2 Driftkostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<i><u>Fastighetskötsel</u></i>		
Fastighetskötsel entreprenad	-28 216	-27 558
Snöröjning o markunderhåll	-21 055	-27 588
Övriga externa kostnader	0	-9 645
Summa	-49 271	-64 791
<i><u>Reparationer</u></i>		
Reparation gemensamma lokaler	-1 400	0
Reparation installationer	-17 269	-2 319
Summa	-18 669	-2 319
<i><u>Underhåll</u></i>		
Underhåll huskropp utvändigt	0	-14 969
Summa	0	-14 969
<i><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u></i>		
El inkl värme	-93 890	-75 169
Vatten o avlopp	-23 784	-22 874
Sophämtning	-9 149	-8 221
Kabel tv, bredband, porttelefon	-10 658	-9 664
Summa	-137 481	-115 928
<i><u>Övriga driftskostnader</u></i>		
Fastighetsavgift bostad	-9 534	-9 114
Fastighetsförsäkring	-11 477	-10 798
Vägavgift	-13 608	-13 608
Summa	-34 619	-33 520
Summa driftkostnader	-240 040	-231 527

Not 3 Övriga externa kostnader	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-14 696	-13 681
Övriga administrationskostnader	-3 971	-3 688
Summa	-18 667	-17 369

Not 4 Avskrivningar enligt plan	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar på byggnader	-127 000	-127 000
Avskrivning av installationer	-7 366	-7 366
Nedskrivning av vissa omsättningstillgångar	-30 000	-30 000
Summa	-164 366	-164 366

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning	2023-01-01	2022-01-01
	Byggnader	
Ingående anskaffningsvärde	12 700 000	12 700 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 700 000	12 700 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 104 900	-977 900
Årets avskrivningar enligt plan	-127 000	-127 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 231 900	-1 104 900
Utgående redovisat värde	11 468 100	11 595 100
Mark	3 750 000	3 750 000
Utgående bokfört värde	15 218 100	15 345 100
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	2023-01-01	2022-01-01
	Ingående anskaffningsvärde	195 343
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 343	195 343
Ingående avskrivningar enligt plan	-136 435	-129 069
Årets avskrivningar enligt plan	-7 366	-7 366
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-143 801	-136 435
Utgående redovisat värde	51 542	58 908

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
Förutbetald försäkring	11 413	10 421
Förutbetald kabel-tv	2 799	2 654
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	<u>14 685</u>	<u>30 066</u>
Summa	28 897	43 141

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2023-01-01	2022-01-01
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 2024 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01	2022-01-01
Upplupen ränta	1 442	1 442
Upplupna avgifter bostadsrätter	<u>37 473</u>	<u>55 393</u>
Summa	38 915	56 835

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-01-01	2022-01-01
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	3 750 000	3 750 000
Summa	3 750 000	3 750 000

Åre / 2024

Peter Sandberg
Styrelseordförande

Emma Maria Lönnberg Fink

Anders Tegbom

Signild Åsberg

Jan Malmsten

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2024

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 %.