

Årsredovisning
för
Brf Fjällripan Åre
769625-6473

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Fjällripan Åre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

BRF Fjällripan nr 1

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-12 hos Bolagsverket. Den och ekonomiska planen och föreningens nuvarande stadgar registrerades också vid detta tillfälle. Föreningen har 29 medlemmar fördelade på 16 bostadsrätter.

Föreningen är enligt inkomstskattelagen en privatbostadsförening, en s.k. äkta bostadsrättsförening.

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. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1 000 kr. Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 300 kr per pantsättning.

Föreningens fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Åre-Svedje 1:487, Åre. Fastigheten förvärvades genom köp av Sadeln 2 AB, 556919-2510 som fusionerats med föreningen varefter fastigheten är direktägd. Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i den ekonomiska planen.

Byggnaderna som utgör 4 bostadshus med sammanlagt 16 lägenheter om 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av ca 70 kvm har en total BOA yta som uppgår till 1 120 kvm. Föreningen innehar totem med äganderätt.

Byggnaderna har uppförts genom totalentreprenad av Brogården Entreprenad AB, Lit. Garantitiden har upphört och fortsättningsvis ansvarar bostadsrättshavaren för reparation och underhåll enligt 13 § i stadgarna. På fastigheten finns också tillgång till parkeringsplatser med elbilsladdare till samtliga lägenheter. Fastigheter har även en tvättstuga.

Taxeringsvärde och försäkring

Fastighetens taxeringsvärde har förändrats under 2022 och ligger nu på 30 600 000 sek, varav byggnad uppgår till 25 000 000 sek och mark uppgår till 5 600 000 sek. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, Jämtland.

Fastighetens tekniska status

Byggnaderna uppvärms genom bergvärme. Lägenheterna har golvvärme. Byggnaderna har fläkt- och ventilationssystem som underhålls löpande.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av anskaffningsvärdet för föreningens byggnad. 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.

Avsättning till underhållsplan görs från och med jan 2021 med 50 tkr årligen. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Styrelse, revisorer och firmatecknare

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2024 haft följande sammansättning:

- Bengt Åke Möller. Ledamot, ordförande
- Carl Fredrik Ewetz , Ledamot och kassör
- Oddvar Selvik, Ledamot
- Kristian Stjerna, Ledamot

- Bengt Grip, Suppleant
- Carl Fredrik af Sandeberg. Suppleant

- Anders Hettinger. Ordinarie revisor
- Oskar Hettinger. Revisorssuppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, även av två styrelseledamöter i förening.

Teknisk och ekonomisk förvaltning

Rondering, snöskottning och löpande underhåll har utförts av Åre Byservice AB. Bostadsrättsföreningen ingår i Sadelns samfällighetsförening. I avgiften ingår vatten och avlopp samt vägunderhåll, kabel-tv, internet mm.

Den ekonomiska förvaltningen som innefattar avgiftsdebitering, kravverksamhet, löpande bokföring samt upprättande av årsredovisning har utförts av Talenom Redovisning AB.

Föreningen har sitt säte i Åre, Jämtlands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets händelser

Styrelsen har haft 6 protokollförda styrelsemöten under 2024. Driftsmöten med Åre Byservice har hållits kvartalsvis och samarbetet har fungerat bra. Snöröjningen som utförs av Åre Byservice (på BRF Fjällripans mark) och Sadelns Samfällighetsförening (Sadelvägen och infarter) har fungerat tillfredställande, snömängden har varit mindre än normalt.

Installation av fiber påbörjades under 2024 och beräknas klart våren 2025. Vägprojektet som drivs av

Sadelns Samfällighetsförening har försenats och beräknas komma igång under 2025. Vi kommer att vara engagerade i projektet och säkerställa att avrinningsproblematiken löses i samband med detta.

Under 2024 har inga större reparationer eller investeringar gjorts.

Under året tog styrelsen beslut om att binda halva lånet på två år till en ränta om 3,090% och andra halvan av lånet till en rörlig ränta.

Styrelsen har noggrant följt den ekonomiska utvecklingen speciellt med avseende på ränteläget. Avgiftshöjningar med 600 kr/lägenhet och månad har gjorts från 1 januari 2024. Det förbättrade ränteläget har inneburit att vi kan göra avsättning på ett underhållskonto och även kunnat öka amorteringen från 1% till 2% årligen.

Framtida utveckling

Styrelsen kommer fortsättningsvis att bevaka det ekonomiska läget och justera månadsavgiften igen vid behov beroende på vad som händer i vår omvärld.

I och med att vi skjutit på fasadmålning tills tidigast 2027 ser vi inget akut behov av tekniska åtgärder på byggnader. Problem med ventilationsanläggningen har observerats men vi bedömer att vi tills vidare får reparera när något går sönder och planerar inget byte av hela anläggningen i närtid.

Under 2025 planeras inga större investeringar eller reparationer och i och med att vi påbörjat avsättning för framtida reparationer och att risken för ytterligare ränteökningar bedöms som låg så har föreningen en stabil ekonomisk situation med god beredskap för kommande investeringar.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en förlust om -40 tkr. Om man bortser från avskrivningar som inte påverkar likviditetet gör föreningen en vinst om +149 tkr. Föreningen har ett negativt kassaflöde med -41 tkr, amortering på föreningens lån har gjorts med -134 tkr.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 29 st. Utav föreningens 16 lägenheter har inga överlåtits under året. Inga avgående medlemmar under året och inte heller några tillträdande. Vid årets slut var därmed föreningens medlemsantal oförändrat med 29 medlemmar varav ingen är juridisk person.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 148	1 006	791	784
Resultat efter finansiella poster	-40	-155	-141	-102
Soliditet (%)	83	83	83	83
Årsavgifter	1 056	941	749	733
Årsavgifter per kvm (kr)	943	909	669	654
Skuldsättning per kvm upplåten m bostadsrätt (Kr)	5 867	5 987	6 048	6 349
Fond yttre underhåll (tkr)	270	220	170	120
Räntekost. i förh. till oms (%)	27	30	16	11
Räntekänslighet %	6	7	0	0
Årsavg. andel av rörelseintäkt (%)	92	100	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	133	152	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	133	30	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör i år en förlust om -40 tkr. Om man bortser från avskrivningar som inte påverkar likviditetet gör föreningen en vinst om +149 tkr. Styrelsen gör bedömningen att det kortsiktigt inte påverkar föreningen möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtagande. Alla tecken tyder på att räntan kommer att falla tillbaka 2025/2026 och påverka föreningens ekonomi positivt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 040 000	220 000	-1 061 193	-155 056	35 043 751
Disposition av föregående års resultat:			-155 056	155 056	0
Avsättning underhållsfond		50 000	-50 000		0
Årets resultat				-39 579	-39 579
Belopp vid årets utgång	36 040 000	270 000	-1 266 249	-39 579	35 004 172

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 266 250
årets förlust	-39 579
	-1 305 829

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	50 000
	-1 355 829
	-1 305 829

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	1 147 821	1 005 674
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 147 821	1 005 674
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-645 645	-621 170
Övriga externa kostnader	4	-45 686	-46 618
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-188 609	-188 761
Summa rörelsekostnader		-879 940	-856 549
Rörelseresultat		267 881	149 125
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 997	419
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 457	-304 600
Summa finansiella poster		-307 460	-304 181
Resultat efter finansiella poster		-39 579	-155 056
Resultat före skatt		-39 579	-155 056
Årets resultat		-39 579	-155 056

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	41 376 000	41 540 480
Inventarier, verktyg och installationer	6	164 883	189 012
Summa materiella anläggningstillgångar		41 540 883	41 729 492
Summa anläggningstillgångar		41 540 883	41 729 492
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		53 100	53 100
Övriga fordringar		18 958	11 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 638	87 308
Summa kortfristiga fordringar		165 696	151 733
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		295 962	336 750
Summa kassa och bank		295 962	336 750
Summa omsättningstillgångar		461 658	488 483
SUMMA TILLGÅNGAR		42 002 541	42 217 975

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 040 000	36 040 000
Fond för yttre underhåll		270 000	220 000
Summa bundet eget kapital		36 310 000	36 260 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 266 250	-1 061 194
Årets resultat		-39 579	-155 056
Summa fritt eget kapital		-1 305 829	-1 216 250
Summa eget kapital		35 004 171	35 043 750
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 436 953	6 705 865
Summa långfristiga skulder		6 436 953	6 705 865
Kortfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		134 456	0
Leverantörsskulder		82 675	90 470
Övriga skulder		0	35 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		344 286	342 274
Summa kortfristiga skulder		561 417	468 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 002 541	42 217 975

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-39 579	-155 056
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	188 609	188 761
Betald skatt		337	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		149 367	33 695
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-35 616	-1 501
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 300	-8 510
Förändring av leverantörsskulder		-7 795	61 426
Förändring av kortfristiga skulder		2 012	6 677 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten		93 668	6 762 809
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-134 456	-67 908
Förändring av långfristig skuld		0	-6 637 957
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-134 456	-6 705 865
Årets kassaflöde		-40 788	56 944
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		336 750	279 807
Likvida medel vid årets slut		295 962	336 751

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysning m.m i bostadsrättsföreningens årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Värderingsprinciper m m

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	200 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen fick nytt taxeringsvärde vid fastighetstaxeringen år 2022. Föreningen betalar idag ingen fastighetsavgift då värdeåret är 2014.

Fond för yttre underhåll

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

Intäktsredovisning

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

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.

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 Årsavgifter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 056 000	940 800
Eldebitering	76 800	47 173
Laddstolpar intäkt	14 976	17 628
Faktureringsavgifter	45	73
	1 147 821	1 005 674

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för den löpande verksamheten och fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning, yta eller andelstal.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsförvaltning enligt avtal	-45 120	-44 052
Snöröjning o markunderhåll	-67 002	-73 447
Elförbrukning	-149 243	-170 186
Samfällighetskostnader	-278 400	-274 528
Fastighetsförsäkring	-19 701	-14 962
Elförbrukning laddstolpar	-13 670	-13 670
Reparationskostnader	-72 509	-30 325
	-645 645	-621 170

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga administrationskostnader	-45 686	-46 618
	-45 686	-46 618

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	30 241 570	30 241 570
Mark	12 589 825	12 589 825
Markanläggning	265 950	265 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 097 345	43 097 345
Ingående avskrivningar	-1 556 865	-1 392 233
Årets avskrivningar byggnad	-151 182	-151 334
Årets avskrivning markanläggning	-13 298	-13 298
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 721 345	-1 556 865
Utgående redovisat värde	41 376 000	41 540 480
Bokfört värde byggnad	28 602 229	28 753 411
Bokfört värde markanläggning	183 946	197 244
	28 786 175	28 950 655
Bokfört värde Mark	12 589 825	12 589 825
	12 589 825	12 589 825

Not 6 Installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	241 292	241 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	241 292	241 292
Ingående avskrivningar	-52 280	-28 151
Årets avskrivningar	-24 129	-24 129
Utgående ackumulerade avskrivningar	-76 409	-52 280
Utgående redovisat värde	164 883	189 012

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 571 409 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 436 953	6 705 865
	6 436 953	6 705 865
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	134 456	0
	134 456	0

Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	188 609	188 761
	188 609	188 761

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Åre

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bengt Möller
Ordförande

Kristian Stjerna

Oddvar Egil Selvik

Carl Fredrik Ewetz

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

Anders Hettinger
Förtroendevald revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 18:35

SENT BY OWNER:

Elin Elfstrand · 19.05.2025 09:10

DOCUMENT ID:

H1rutLuZee

ENVELOPE ID:

ByNut8Obge-H1rutLuZee

DOCUMENT NAME:

ÅR 769625-6473 Brf Fjällripan Åre för 20240101-202412

31.pdf

13 pages

SHA-512:

51a4a597698e9eb36dc338c12675f90a89207387870bd

9acad39bc62bdc07b85691523f8cfb2c9c55693207f8bcf

70fc1056673721430d67249b785dc037840f

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
1. BENGT ÅKE MÖLLER benke.moller@icloud.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 10:25 19.05.2025 10:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/09/27) IP: 176.10.136.6
2. KRISTIAN STJERNA kristianstjerna@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 17:01 19.05.2025 17:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/09/05) IP: 90.238.16.154
3. Oddvar Egil Selvik oddvarselvik@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 18:20 20.05.2025 18:18	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 64/09/25) IP: 84.202.46.70
4. Carl Fredrik Ewetz cfewetz@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 18:26 20.05.2025 18:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/09/22) IP: 81.227.198.202
5. ANDERS HETTINGER anders.hettinger@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 18:35 20.05.2025 18:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/08/02) IP: 213.66.127.66

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

📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. ÅR 769625-6473 Brf Fjällripan Åre för 20240101-20241231.pdf-pAdES-r1I0pYL_Wlx.pdf (192396 bytes)	41569cce0dc9a1ab 2e70f5a5165a3a59 4bd349b5928236c0 a1cc00ccd7134bd9 1bace2e0255de001 79c223b2cd6ef86e9 1ad0f6300a0f53acd d54b138c3586a3

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

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