

Årsredovisning

Brf Funäs Fjällby 1

Org nr 769640-6565

Styrelsen för Brf Funäs Fjällby 1
avger härmed årsredovisning för
räenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31



rygfeDy8rA-ByEIP1LSC

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14
Beskrivning av nyckeltal	15

Kontaktinformation

Brf Funäs Fjällby 1

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

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.

Föreningens fastighet

Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheten Funäsdalen 7:87 med adress Smedjebackenslingan 51 A-F, 53 A-D, 55 A-H, 846 73 Funäsdalen i Härjedalens kommun. På denna tomt har uppförts 3 st byggnader med totalt 18 lägenheter med en lägenhetsyta av 1 260 kvadratmeter. I anslutning till fastigheten har uppförts 18 parkeringsplatser..

Föreningen har äganderätt till marken.

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

Antal	Storlek
18	4 rum och kök

Av dessa lägenheter har samtliga upplåtits under 2023.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för förtroendevalda samt bostadsrättsförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom frånluftsvärmepump och lägenheterna har vattenburen golvvärme.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

I fastigheten finns fiber för bredband. Grundpaket tv ingår i avgiften. Var och en bostadsrättshavare får teckna egna avtal med leverantör.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

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. Enligt ekonomisk plan skall avsättning göras med 63 tkr innan underhållsplan upprättats.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Byggnationer och besiktningar

Föreningen har förvärvat fastigheten Funäsdalen 7:87, i Funäsdalen, Härjedalens kommun.

Fastigheten införskaffas genom förvärv av Funäs Fjällby 1 AB, org.nr 559345-6980 innehållande fastigheten. Fastigheten överfördes sedan till bostadsrättsföreningen.

Byggnationen av byggnaderna har skett i föreningens regi.

Aktiebolaget kommer att likviderats under 2024.

Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

Föreningens firma

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

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-12-03 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2021-12-03.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar

Föreningen har per 31 december 2023, 15 medlemmar fördelade på 18 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Teknisk

Teknisk förvaltning och snöröjning:
Funäsdalens Berg & Hotell AB.

Styrelsen

Styrelsen har sedan senaste föreningsstämma haft följande sammansättning

Christer Larsson	Ledamot, ordförande
Michael Adamsson	Ledamot
Martin Jonsson	Ledamot
Susanne Hestner	Suppleant

Revisorer

Urban Lidén, P46

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av Prisbasbeloppet.

Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av Prisbasbeloppet.

Under året har 18 upplåtelser skett.

Årets Händelser

Under 2023 har byggnation pågått och parallellt har den interimistiska styrelsen skött föreningens drift och verksamhet.

Under året har hus 3 och 1 färdigställts. Fastigheten är tänkt att ingå i kommande samfällighetsförening som ska förvalta närområdets gemensamhetsanläggningar, förrättning pågår.

Föreningens ekonomi

Årets resultat från verksamheten rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten, är 353,6 tkr. Årets totala likflöde som även innefattar förändringar i rörelseresultat, investeringar och amorteringar är -12,9 tkr.

Föreningen höjde avgiften 8% i aug 2023 och vidare 2 % enligt ekonomisk plan jan-24 vilket kommer ha en positiv effekt under 2024, i samband med den prognostiserade sjunkande räntan som sannolikt minskar föreningens räntebelastning.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 268 000	0	0	7 631	14 275 631
Inbetalda insatser	43 242 000				43 242 000
Balanseras i ny räkning			7 631	-7 631	
Årets resultat				124 190	124 190
Belopp vid årets utgång	57 510 000	0	7 631	124 190	57 641 821

Flerårsöversikt

	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning, Kkr	1086	59
Resultat efter finansiella poster, Kkr	124	8
Soliditet, %	79,0	25,0
Årsavgiften per kvm upplåten med bostadsrätt	677,4	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelsintäkterna	78,6	
Energikostnad per kvm	271,1	
Sparande per kvm	280,7	
Räntekostnader i förhållande till intäkt	28,44%	
Skuldsättningsgrad %	19	
Skuldkvot/Räntekänslighet	10,1	
Genomsnittlig skuldränta, %	5,64	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	8 687	
Fastighetens belåningsgrad, %	16,4	
Balansomslutning Kkr	73 047,0	56 632,8
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	45 643	11 324

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	7 631
Årets resultat	124 190
	131 821
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	131 821
	131 821

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-12-03 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 086 088	58 712
Övriga intäkter		17 333	0
Summa rörelseintäkter		1 103 421	58 712
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-393 579	-31 081
Övriga externa kostnader	3	-47 351	-20 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-229 433	0
Summa rörelsekostnader		-670 363	-51 081
Rörelseresultat		433 058	7 631
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-308 868	0
Resultat efter finansiella poster		124 190	7 631
ÅRETS RESULTAT		124 190	7 631

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	4	66 767 280	18 506 575
Inventarier	5	21 732	27 165
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	37 834 038
		66 789 012	56 367 778
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	7	25 000	25 000
		25 000	25 000
Summa anläggningstillgångar		66 814 012	56 392 778
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 953 938	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	61 907	9 944
		6 015 845	9 944
Kassa och bank		217 146	230 077
Summa omsättningstillgångar		6 232 991	240 021
SUMMA TILLGÅNGAR		73 047 003	56 632 799

BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		57 510 000	14 268 000
		57 510 000	14 268 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		7 631	0
Årets resultat		124 190	7 631
		131 821	7 631
Summa eget kapital		57 641 821	14 275 631
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	2 708 750	0
		2 708 750	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 236 250	0
Leverantörsskulder		78 003	227 813
Skulder till entreprenör		4 225 000	42 045 000
Övriga kortfristiga skulder		0	1 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	157 179	83 135
		12 696 432	42 357 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 047 003	56 632 799

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2021-12-03 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	433 058	7 631
Årerföring gjorda avskrivningar	229 433	0
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	662 491	7 631
Erlagd ränta	-308 868	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	353 623	7 631
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-6 005 901	-9 944
Leverantörsskulder- förändring	-149 810	227 813
Kortfristiga skulder - förändring	-37 747 176	42 129 355
Kassaflöde från rörelseresultat	-43 902 887	42 347 224
Investeringsverksamheten		
Aktieköp dotterbolag	0	-25 000
Investering i anläggningstillgång	-10 650 667	-56 367 778
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 650 667	-56 392 778
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	43 242 000	14 268 000
Upptagna lån	11 000 000	0
Amortering lån	-55 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	54 187 000	14 268 000
Årets kassaflöde	-12 931	230 077
Likvida medel vid årets början	230 077	0
Likvida medel vid årets slut	217 146	230 077

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och BFNAR 2016:10. (K2) årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 kommer att tillämpas:

Byggnad	1,00%	100 år
---------	-------	--------

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 Årsavgifter och hyresintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2021-12-03 2022-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	853 524	53 832
Pant och överlåtelseavgifter	483	0
Eldebitering	231 356	4 880
Övriga intäkter	725	0
Summa	1 086 088	58 712

Not 2 Driftkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2021-12-03 2022-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-10 000	0
Snöröjning o markunderhåll	-3 102	0
Leasing kostnader	-2 475	-225
Besiktningsskostnad	0	-7 709
Summa	-15 577	-7 934

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	-242 778	-21 563
Vatten o avlopp	-98 839	0
Sophämtning	-12 943	0
Summa	-354 560	-21 563

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	-23 442	-1 584
Summa	-23 442	-1 584

Summa driftkostnader	-393 579	-31 081
-----------------------------	-----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader	2023-01-01	2021-12-03
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	-18 100	-10 000
Revisionskostnader	-22 900	-10 000
Övriga administrationskostnader	-6 351	0
Summa	-47 351	-20 000

Not 4 Byggnader, mark och markanläggning	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	18 506 575	0
Årets anskaffningar	10 650 667	18 506 575
Omklassificeringar	37 834 038	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 991 280	18 506 575
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-224 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-224 000	0
Utgående redovisat värde	66 767 280	18 506 575
varav mark	22 556 575	18 506 575
Utgående bokfört värde	66 767 280	18 506 575

Not 6 Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	37 834 038	0
Omklassificeringar	-37 834 038	0
Årets anskaffningar	0	37 834 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	37 834 038
Utgående bokfört värde	0	37 834 038

Not 5 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	27 165	0
Årets anskaffningar	0	27 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 165	27 165
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-5 433	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 433	0
Utgående bokfört värde	21 732	27 165

Not 7 Andelar i dotterbolag

Företag Org nr.	Säte	Ant/kap. andel	2023-12-31	2022-12-31
Funsä Fjällby 1 AB 559345-6980	Östersund	25 000 100%		
			2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde			25 000	0
Årets förvärv Funäs Fjällby 1 AB			0	25 000
Utgående redovisat värde			25 000	25 000

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	22 307	9 944
Övriga förutbetalda kostnader	39 600	0
Summa	61 907	9 944

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	4,52%	2028-09-01	2 736 250	0
Stadshypotek	5,25%	2024-03-01	8 208 750	0
Kortfristig del			-8 236 250	0
Summa			2 708 750	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter	92 931	63 135
Upplupen ränta	44 679	0
Upplupen revisionskostnad	15 000	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>4 569</u>	<u>0</u>
Summa	157 179	83 135

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>11 000 000</u>	<u>0</u>
Summa	11 000 000	0

Östersund / 2024

Christer Larsson
Styrelseordförande

Michael Adamsson

Martin Jonsson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2024

Urban Lidén
Autoriserad 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

COMPLETED BY ALL:

12.06.2024 07:06

SENT BY OWNER:

Michael Adamsson • 11.06.2024 17:02

DOCUMENT ID:

ByEIP1LSC

ENVELOPE ID:

rygfeDy8rA-ByEIP1LSC

DOCUMENT NAME:

Org 2023 Årsredovisning Brf Funäs Fjällby 1.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Hans Arvid Mikael Adamsson michael.adamsson@fastighetsek.se	 Signed Authenticated	11.06.2024 17:07 11.06.2024 17:06	SMS High	+460706219825 Swedish BankID (SSN: 195712278216)
CHRISTER LARSSON christer.larsson@bonorr.se	 Signed Authenticated	12.06.2024 06:32 12.06.2024 06:31	Email High	IP: 217.212.212.112 Swedish BankID (SSN: 198210278233)
Lars Roger Martin Jonsson martin.jonsson@bonorr.se	 Signed Authenticated	12.06.2024 07:06 12.06.2024 07:06	Email High	IP: 212.181.2.158 Swedish BankID (SSN: 197904048217)

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