Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Fjällälvan

769640-1640

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjällälvan 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

Information om verksamheten

Bostadsrättföreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden (bostadsrätt).

Föreningen har sitt säte i Älvdalens kommun, Dalarnas län.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har följande sammansättning

Ordinarie styrelseledamöter
Olle Lundquist
Ulrika Gartmon
Maria Borg
Valentin Bamerlind

Styrelsesuppleanter
Mikael Landmark

Ordinarie revisorer
Robin Lindkvist, Auktoriserad revisor

Fastigheter

Fastighetsbeteckningar:
Älvdalen Foskros 10:174
Älvdalen Foskros 10:175
Älvdalen Foskros 10:176

På fastigheterna har 3 hus med 6 lägenheter i varje hus uppförts.

Samtliga lägenheter har en bostadsyta på 83,9 kvm. Föreningens totala bostadsyta uppgår till 1510,2 kvm.

Förvaltning

Föreningen har fastighetsförsäkring genom IF till fullvärde i vilken det ingår en ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början:18
Förändring under året: 0
Antalet medlemmar vid årets slut: 18

Föreningens ekonomi

Medlemsavgiften för 2024 är 3 295 kr per månad.

Månadsavgift 2024	711 720 kr
Total årsavgift 2024:	**711 720 kr**

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2021/22** (18 mån)
Nettoomsättning	712	454	0
Resultat efter finansiella poster	-733	-1 071	-34
Soliditet (%)	82,4	82,3	14,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	471	300	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 827	7 906	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-68	-500	-22
Räntekänslighet (%)	16,6	26,3	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	100	154	2
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	0,0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	57 820 174	-33 586	-1 070 898	**56 715 690**
Disposition av föregående års resultat:		-1 070 898	1 070 898	**0**
Årets resultat			-733 442	**-733 442**
Belopp vid årets utgång	**57 820 174**	**-1 104 484**	**-733 442**	**55 982 248**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 104 484
årets förlust	-733 442
	-1 837 926

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	52 857
i ny räkning överföres	-1 890 783
	-1 837 926

Föreningen redovisar ett minusresultat. Föreningens förlust bedöms inte påverka föreningens fortlevnad eller fortsatta förmåga att förädla föreningens fastigheter. I resultaträkningen redovisas en värdeminskning på föreningens byggnader i form av avskrivningar. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men som kan leda till ett negativt resultat. Trots förlust är kassaflödet positivt.
Styrelsen ska tillgodose att föreningen får in medel för att täcka kostnader, amorteringar och avsättning för framtida underhåll.

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.			
Årsavgifter och hyror	2	711 767	453 621
Övriga rörelseintäkter		128 123	0
Rörelsekostnader	3, 4		
Driftskostnader	4	-216 977	-407 000
Övriga kostnader		-136 006	-100 427
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-630 167	-315 084
Summa rörelsekostnader		**-983 150**	**-822 511**
Rörelseresultat		**-143 260**	**-368 890**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 326	33 581
Räntekostnader och liknande resultatposter		-607 508	-735 589
Summa finansiella poster		**-590 182**	**-702 008**
Resultat efter finansiella poster		**-733 442**	**-1 070 898**
Resultat före skatt		**-733 442**	**-1 070 898**
Årets resultat		**-733 442**	**-1 070 898**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	67 282 173	67 912 340
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**67 282 173**	**67 912 340**
Summa anläggningstillgångar		**67 282 173**	**67 912 340**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 295	9 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 733	15 731
Summa kortfristiga fordringar		**20 028**	**25 616**
Kassa och bank			
Kassa och bank		636 897	966 002
Summa kassa och bank		**636 897**	**966 002**
Summa omsättningstillgångar		**656 925**	**991 618**
SUMMA TILLGÅNGAR		**67 939 098**	**68 903 958**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 820 174	57 820 174
Summa bundet eget kapital		**57 820 174**	**57 820 174**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 104 484	-33 586
Årets resultat		-733 442	-1 070 898
Summa fritt eget kapital		**-1 837 926**	**-1 104 484**
Summa eget kapital		**55 982 248**	**56 715 690**
Långfristiga skulder	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 700 000	11 940 000
Summa långfristiga skulder		**11 700 000**	**11 940 000**
Kortfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		120 000	0
Förskott från kunder		0	3 295
Skatteskulder		57 540	57 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		79 310	187 433
Summa kortfristiga skulder		**256 850**	**248 268**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**67 939 098**	**68 903 958**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-733 442	-1 070 898
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		630 167	315 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-103 275**	**-755 814**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		6 590	-9 885
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 001	288 607
Förändring av leverantörsskulder		0	-2 168 391
Förändring av kortfristiga skulder		-111 418	-24 415 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-209 104**	**-27 061 457**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-31 981 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-31 981 985**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	6 764 292
Amortering av lån		-120 000	-60 000
Erhållna kapitaltillskott		0	960 000
Inbetalda insatser		0	51 194 174
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-120 000**	**58 858 466**
Årets kassaflöde		**-329 104**	**-184 976**
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		966 002	1 150 978
Likvida medel vid årets slut		**636 898**	**966 002**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1 %

Skatter
Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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 upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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 och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	711 720	445 064
	711 720	**445 064**

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avlopp, renhållning, vägavgifter, försäkring, förvaltning, reparationer, snöröjning räntekostnad, avsättningar och amortering.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El och Uppvärmning	0	185 510
Vatten och Avlopp	150 693	47 372
Försäkringar	49 197	31 463
Reparation och underhåll	399	142 655
	200 289	**407 000**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltning och övriga kostnader	31 500	0
Redovisning/ Revision	84 211	40 195
Bankkostnader	2 537	1 827
Övriga kostnader	17 758	0
	136 006	**42 022**

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 227 424	5 210 708
Omklassificeringar		63 016 716
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**68 227 424**	**68 227 424**
Ingående avskrivningar	-315 084	
Årets avskrivningar	-630 167	-315 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-945 251**	**-315 084**
Utgående redovisat värde	**67 282 173**	**67 912 340**

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	31 034 731
Inköp		31 981 985
Omklassificeringar		-63 016 716
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 220 000	10 140 000
	11 220 000	**10 140 000**

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 820 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 700 000	11 580 000
	11 700 000	**11 580 000**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	120 000	360 000
	120 000	**360 000**

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Olle Lundquist
Ordförande

Ulrika Gartmon

Valentin Bamerlind

Maria Borg

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

Robin Lindkvist
Auktoriserad revisor