



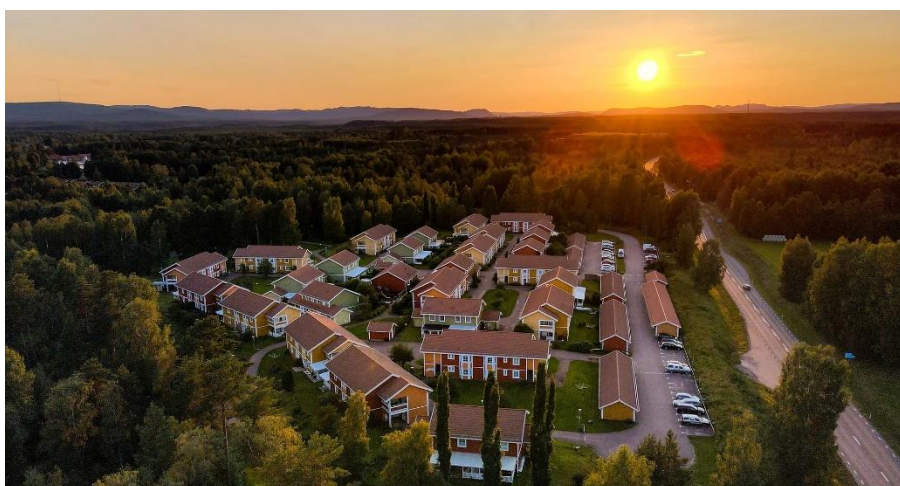
Årsredovisning

för
BRF Finnsnäshöjden

769604-3921

Räkenskapsåret

2024



Hk_ocjxFJI-SJKo5oeKyl

Guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen hittar du bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Den innehåller också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, vilket föreningsstämman beslutar om. Bostadsrättsföreningens förvaltningsberättelse måste dessutom innehålla information om den är ett äkta privatbostadsföretag (benämns vanligtvis äkta förening) eller om den klassas som oäkta. Informationen är avgörande för medlemmar då detta bland annat påverkar beskattningen av säljarens kapitalvinst vid en försäljning av bostadsrätten.

Resultaträkning

I resultaträkningen får du en överblick varifrån bostadsrättsföreningens intäkter kommer och vilka kostnader föreningen haft under året. När intäkterna överstiger kostnaderna går föreningen med vinst och på motsvarande sätt går föreningen med förlust om kostnaderna överstiger intäkterna. Målsättningen i en bostadsrättsförening är inte höga vinster, utan föreningen ska i första hand använda sina medel för drift, investering och underhåll av föreningens fastigheter. Om en förening investerar i fastigheten påverkar inte detta resultatet samma år utan kostnaden fördelas över en längre tidsperiod via avskrivningar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och dess egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och sammanlagda vinster eller förluster.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Enkelt sammanfattat visar kassaflödesanalysen var bostadsrättsföreningen får sina pengar ifrån och hur de använts under året.

Noter

För att du som läsare ska få en bättre förståelse för de olika posterna i resultat- och balansräkningen finns noter.

När det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Till exempel går det att få information om storleken av de investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är och vilken ränta de har. Löptiden på lånen, dvs när det är dags att omförhandla bostadsrättsföreningens lån, anges även den i not. Särskilt viktigt är det att kontrollera lånevillkoren i perioder där räntor förändras på grund av låg- eller högkonjunktur, eftersom detta kan komma att leda till avgiftshöjningar för medlemmarna.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyckeltal för bostadsrättsföreningar så tolkar du dem

Skuldsättning

Skuldsättning per kvadratmeter eller per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt är nyckeltalen som visar hur belånad föreningen är. I det första fallet räknas alla ytor som ger föreningen intäkter in i kvadratsumman också till exempel hyresrätter och affärslokaler. I det andra räknas endast ytan i föreningens bostadsrätter. Ju lägre siffra desto bättre.

0 5 000 kr/kvm i skuld är mycket bra
5 000 10 000 kr/kvm är bra
10 000 15 000 kr/kvm är okej om föreningens fastighet är i mycket gott skick
15 000 20 000 kr/kvm är en högt belånad bostadsrättsförening
20 000 kr/kvm eller mer är inte alls bra

Mycket handlar också om skicket på fastigheten. För nyproduktion eller en äldre förening som nyligen har genomfört stora underhåll till exempel stambyte, takomläggning och dränering går det att acceptera en lite högre skuldsättning. Detsamma gäller om föreningen har dolda tillgångar i hyresrätter, som kan säljas av i ett senare skede.

Sparande per kvadratmeter

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. För att få fram nyckeltalet delar man föreningens justerade resultat under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). Ju högre siffra desto bättre.

Avskrivningar, alltså fastigheternas värdeminskning, tas inte med i beräkningen. En förening som visar ett minusresultat på sista raden kan därför ändå visa plus i sitt sparande per kvadratmeter.

Över 250kr/kvm, är ett bra värde.
150-250 kr/kvm, är ett okej värde
Under 150 kr/kvm, är ett lågt värde.

Det är bra att komma ihåg att föreningar också kan spara genom att amortera på sina lån, men att den typen av sparande inte syns i nyckeltalet.

Räntekänslighet

Räntekänslighet mäts i hur många procent årsavgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet. Ju lägre värde desto bättre.

06 %, är ett bra värde
6-10 % är ett godtagbart värde
Mer än 10 %, är ett värde som ger en varningssignal att en större avgiftshöjning kan komma att bli aktuell

Det finns tyvärr föreningar där avgifterna inte har justerats upp över tid, trots att det borde ha gjorts både på grund av inflationen och för att kunna amortera mer på föreningens lån. I sådana fall kan det bli tal om rejäla avgiftshöjningar om räntorna går upp.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad per kvadratmeter fås fram genom att dela föreningens totala energikostnad under ett år med dess totala yta (boytor och lokaler). I energikostnaden ingår föreningens kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ju lägre värde desto bättre.

0-200 kr/kvm är ett bra värde

200-250 kr per/kvm är ett okej värde

Mer än 250 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Den här siffran kan svänga en del, beroende på energipriserna. För föreningar med hög förbrukning kan det bli tal om relativt dyra åtgärder för att minska energiläcketaget och kostnaden, till exempel att byta isolering, fönster eller fasaden.

Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Det här nyckeltalet visar hur mycket i avgift du får betala till föreningen för varje kvadratmeter av din bostadsrätt, per år. En lägre siffra är ofta bättre för dig, men inte alltid.

0-800 kr/kvm, är ett bra värde

800-1000 kr/kvm, är ett godtagbart värde

Mer än 1000 kr/kvm är ett värde som behöver tittas närmare på

Här är skicket på föreningens fastigheter av betydelse för bedömningen. Dessutom kan geografi spela stor roll. I storstäder är det vanligare att bostadsrättsföreningar också har hyresintäkter och därför kan ha lägre avgifter.

Oftast är det så klart bra och attraktivt för dig som bostadsrättköpare med en låg årsavgift. Men sedan finns också det tidigare nämnda problemet med föreningar där avgifterna hållits onaturligt låga, på bekostnad av underhållet. Lägst behöver därför inte alltid vara bäst.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Förutom månadsavgifter från sina medlemmar kan en bostadsrättsförening ha rörelseintäkter i form av hyra från exempelvis affärslokaler, hyresrätter och parkeringsplatser i föreningens fastighet.

Det kan vara bra att ha en mix av olika intäkter, då avkastningen ofta är högre på hyresytorna. Samtidigt är det vanligt bland bostadsrättsföreningar och inte vare sig konstigt eller ett varningstecken att årsavgifterna är den enda intäkten, och alltså utgör 100 procent av rörelseintäkterna.

I vissa fall kan också affärslokaler medföra risker. Om det handlar om en enda stor lokal, som är uthyrd till exempelvis en restaurang och ger en betydande intäkt till föreningen, kan det bli ekonomiskt besvärligt om verksamheten upphör.

Styrelsen för BRF Finnsnäshöjden 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

Styrelsen för Brf Finnsnäshöjden avger härmed årsredovisning för perioden 2024-01-01-- 2024-12-31.

Styrelse

Styrelsen har under perioden bestått av:

Ordinarie: Anna-Karin Sollgard, ordförande
Lars-Erik Andersson
Kenneth Lindkvist
Göran Möller
Pia Larsson

Suppleanter: Åsa Mattsson
Jack Johansen

Revisorer

Ordinarie: Majvor Leksell
Suppleant: Lisa Borgert Isaks

Interna revisorer

Per Böhlmark
Ruth Johansson

Valberedning

Fredrik Williamsson
Pär Olsson

Fastighet och lägenhetsförteckning

Föreningens fastighet, Kråkberg 1:96 bebyggdes 1989 av Diös Bygg AB. På fastigheten finns 27 st bostadshus innehållande 84 lägenheter.

Dessutom finns 8 p-platser, 35 motorvärmplatser och 67 platser i carport.

Lägenhetsfördelning

24 st 2 rum och kök

36 st 3 rum och kök

24 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 7.488 kvm

Säte

Föreningen har sitt säte i Mora

Privatbostadsföretag

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och beskattas därefter.

Äganderätt

Marken innehas med äganderätt.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Del i Samfällighet

Föreningen har ingen del av i en samfällighet.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har styrelsen godkänt:

1 överlåtelse i januari

1 överlåtelse i februari

3 överlåtelser i september

2 överlåtelser i oktober

1 överlåtelse i december.

Totalt 8 överlåtelser år 2024.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under 2024 hållit 14 protokollförda sammanträden inklusive ett konstituerande möte.

Snöskottning och sandning

Har skötts av Öna Maskin/Bröderna Halvarsson.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av LR Redovisning Revision i Mora AB.

Under året har styrelsen bland annat arbetet med:

Arbete med avlopp

Åtgärder har utförts i ett antal lägenheter.

Bystugan

Ny kyl och frys har köpts in.

Finnsnäsbladet

Styrelsen har gett ut Finnsnäsbladet i mars, juni, september och december.

Gemensamma städdagar

Styrelsen har kallat till vårstädning och höststädning med fika.

E-faktura

Medlemmarna erbjuds nu möjligheten att betala sin avgift med e-faktura.

Service av köksfläktar, filterbyte, rengöring av ventilationskanaler

Har utförts av MSV.

Utbyte av värmesystem

Styrelsen har jobbat med "värmeprojektet" och beslutat att byta ut det befintliga värmesystemet mot ett likadant, nytt. Arbetet beräknas starta v.10 år 2025 men MSV har genomfört installationer under år 2024 av värmesystem i två lägenheter med 4 r o k samt i en lägenhet med 3 r o k och en lägenhet med 2 r o k med syfte att se hur installationen ska gå till inför att alla föreningens lägenheter får nya värmesystem.

Medlemsmöten

Styrelsen har bjudit in till två medlemsmöten angående värmeprojektet.

Julfika

Styrelsen har bjudit in medlemmarna till julfika med musik i bystugan.

Underhåll av fastigheten

Föreningens fastighet underhålls löpande av styrelsen och entreprenörer. Under sommaren har ett omfattande renoveringsarbete med fasaderna utförts, samt målning.

Häcksax

Investering i ny häcksax.

Höjning av avgift

Med anledning av ökade kostnader i samhället har styrelsen höjt månadsavgiften med 5 % från den 1 juni 2024.

Avrinning

För att förebygga svårigheter med vattenflöde i carportar på våren har en stenkista anlagts i södra carporten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 006	3 850	3 491	3 482	3 789
Resultat efter finansiella poster	-241	247	455	701	815
Soliditet (%)	29,2	29,2	28,4	26,9	24,9
Kassaflöde	-326	652	539	546	379
Fond för yttre underhåll	1 839	1 724	1 608	1 493	1 377
Årsavgift kr per kvm bostadsyta	496	465	426	426	463
Årsavgifter i procent av intäkterna	92,8	89,5	90,3	91,5	91,0
Ränta kr per kvm bostadsyta	48	46	47	49	53
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 140	3 235	3 339	3 444	3 548
Sparande per kvm (kr/kvm)	210	153	180	211	210
Räntekänslighet (%)	6,3	7,0	7,8	8,1	7,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	50	53	51	46	41

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på stora kostnader för planerade underhåll. Resultatet exklusive planerat underhåll visar på ett positivt resultat. Föreningen har beslutat om höjning av avgifterna för att klara av höjda kostnader.

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.

Kassaflöde

Summan av föreningens inbetalningar minskat med dess utbetalningar.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter i procent av intäkterna

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

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.

(Föreningen har ingen kostnad för värme och varmvatten. Medlemmarna bekostar sin egen förbrukning)

Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 873	1 723 540	8 398 434	246 726	10 465 573
Disposition av föregående års resultat:			246 726	-246 726	0
Avsättning yttre fond		115 400	-115 400		0
Årets resultat				-241 352	-241 352
Belopp vid årets utgång	96 873	1 838 940	8 529 760	-241 352	10 224 221

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 529 759
årets förlust	-241 352
	8 288 407

disponeras så att

Avsättning till yttre underhållsfond	115 400
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-915 178
i ny räkning överföres	9 088 185
	8 288 407

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
Förenings intäkter			
Nettoomsättning	1	4 005 607	3 849 847
Övriga rörelseintäkter	2	0	40 905
		4 005 607	3 890 752
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	3	-1 074 639	-1 123 220
Underhållskostnader	4	-1 402 407	-800 624
Övriga externa kostnader	5	-222 826	-198 812
Personalkostnader	6	-339 989	-323 842
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-901 271	-896 878
		-3 941 132	-3 343 376
Resultat före finansiella poster		64 475	547 376
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		53 417	43 793
Räntekostnader		-359 244	-344 444
		-305 827	-300 651
Resultat efter finansiella poster		-241 352	246 725
Resultat före skatt		-241 352	246 725
Årets resultat		-241 352	246 726

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	29 470 356	30 265 374
Inventarier	10	62 447	88 531
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	377 029	0
		29 909 832	30 353 905
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		29 909 832	30 353 905
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		39 468	268 022
Övriga kortfristiga fordringar	13	274 407	144 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	165 334	153 853
		479 209	566 038
<i>Kassa och bank</i>		4 639 535	4 965 336
Summa omsättningstillgångar		5 118 744	5 531 374
SUMMA TILLGÅNGAR		35 028 576	35 885 279

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

96 873

96 873

Föreningens fond för yttre underhåll

1 838 940

1 723 540

1 935 813

1 820 413

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 529 759

8 398 433

Årets resultat

-241 352

246 726

8 288 407

8 645 159

Summa eget kapital

10 224 220

10 465 572

Långfristiga skulder

15

Fastighetslån

16

6 007 500

4 970 831

Summa långfristiga skulder

6 007 500

4 970 831

Kortfristiga skulder

Fastighetslån

15

17 503 331

19 255 000

Leverantörsskulder

366 690

384 903

Skatteskulder

24 656

36 891

Övriga kortfristiga skulder

138 431

131 876

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

763 748

640 206

Summa kortfristiga skulder

18 796 856

20 448 876

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 028 576

35 885 279

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-241 352

246 726

Justering för avskrivningar

901 271

878 379

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

659 919

1 125 105

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

228 554

-256 500

Förändring av kortfristiga fordringar

-141 725

-159 713

Förändring av leverantörsskulder

-18 213

273 562

Förändring av kortfristiga skulder

117 862

161 709

Kassaflöde från den löpande verksamheten

846 397

1 144 163

Investeringsverksamheten

Pågående arbete

-377 029

0

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-80 169

-51 000

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

0

12 000

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

0

326 499

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-457 198

287 499

Finansieringsverksamheten

Förändring av lån

-715 000

-780 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-715 000

-780 000

Årets kassaflöde

-325 801

651 662

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

4 965 336

4 313 674

Likvida medel vid årets slut

4 639 535

4 965 336

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna förändrades år 2021. Från och med 2021 har anskaffningsvärde av byggnaden från 2004 fördelats i olika komponenter. Exempel på komponenter är fasad, fönster, yttertak etc. Den ekonomiska livslängden för komponenterna är olika.

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 tillgodosöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1%
Innerväggar	2%
Värme, Sanitet	2%
El	2,5%
Inre ytskikt och vitvaror	6,7%
Fasad	2%
Fönster	2%
Köksinredning	3,3%
Yttertak	2,5%
Ventilation	4%
Restpost	2%
Carport	1,5%
Miljöstation och stadsnät	10%
Laddningsstolpar och motorvärmare	20%
Åkgräsklippare	20%

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Månadsavgifter	3 593 326	3 481 746
Parkerings-och Kabel-TVavgifter	101 100	333 350
Kollektiv tilläggförsäkring	23 132	0
P-plats	8 100	0
Motorvärmare	36 400	0
Carport	199 592	0
Elbilsparkering	3 900	0
Överlåtelseavgifter	8 592	8 620
Hysesintäkt Bystugan	12 630	10 590
Påminnelseavgift	1 077	93
Pantbrevsavgift	5 692	6 174
Billaddare	12 066	9 274
	4 005 607	3 849 847

I föreningens fasta avgifter ingår t.ex. vatten, Kabel-TVavgift, Kollektiv tilläggförsäkring.
(Medlemmarna bekostar sin egen förbrukning för värme och varmvatten)

Föregående år redovisades alla intäkter för parkering, carport mm under ett konto. Fr o m 2024 har de olika intäkterna fördelats per konto vilket innebär att det blir bättre jämförelse mellan åren dock inte mellan 2024 och 2023.

Not 2 Övriga intäkter

	2024	2023
Återbäring Dalarnas Försäkringsbolag		0
Vinst vid avyttring av mask och inv	0	12 000
Elstöd	0	28 905
	0	40 905

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	135 261	163 216
Gräsklippare m.m.	4 188	7 615
Vatten och Avlopp	237 518	230 153
Snöröjning, sandning	78 014	114 639
Sophämtning	139 087	177 060
Fastighetsskatt	136 800	133 476
Försäkringspremier	188 305	155 622
TV	153 240	140 338
Laddstolpe	2 225	1 101
	1 074 638	1 123 220

Not 4 Underhållskostnader

	2024	2023
Högtrycksspolning och rörinspektion	12 950	16 869
Underhåll ventilation	104 356	192 723
Diverse målningsarbeten	0	18 606
Underhåll maskin	5 311	383
Reparation försäkringsskada	185 556	50 000
Reparation av besiktningspunkter	74 545	111 764
Övriga underhållskostnader	57 348	20 233
Byte/reparation av varmvattenberedare	37 850	57 265
Planerat underhåll	915 178	0
Väggkostnader	9 313	0
Skyddsrum	0	116 454
Underhåll av värme	0	131 877
Listning av balkonger	0	64 400
Besiktning av vindar	0	20 050
	1 402 407	800 624

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	29 680	8 136
Förbrukningsmaterial	7 653	7 380
Förvaltningskostnader	68 415	71 051
Revisionsarvoden	33 250	22 800
Internet & hemsida	11 256	12 387
Bankkostnader	5 610	5 014
Bystugan	17 700	18 478
Föreningsavgifter	7 300	7 300
Övriga kostnader	11 280	10 341
Fastighetskontroll	30 682	12 475
Konsultarvoden	0	23 450
	222 826	198 812

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelse-och mötesarvode	229 200	210 000
Lön	41 412	48 012
Skattefri bilersättning	0	159
	270 612	258 171

Sociala kostnader

Sociala avgifter enligt lag och avtal	69 101	65 470
	69 101	65 470

Avgift Fora	275	200
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	339 988	323 841

Not 7 Avskrivningar

	2024	2023
Stomme och grund	103 869	103 869
Innerväggar	131 568	131 568
Värme, Sanitet	83 095	83 095
El	69 246	69 246
Inre ytskikt och vitvaror	161 655	161 655
Fasad	34 623	34 623
Fönster	20 774	20 774
Köksinredning	34 588	34 588
Yttertak	17 312	17 312
Ventilation	145 787	145 787
Restpost	62 322	62 322
Markanläggning	340	0
Carport	10 008	10 008
Laddstolpar	15 884	15 884
Åkgräsklippare	10 200	6 148
	901 271	896 879

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 089 518	42 089 518
Inköp	80 169	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 169 687	42 089 518
Ingående avskrivningar	-11 824 144	-10 949 298
Årets avskrivningar	-875 187	-874 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 699 331	-11 824 144
Utgående redovisat värde	29 470 356	30 265 374
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	7 600 000	7 600 000
	45 600 000	45 600 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 943 000	40 943 000
	40 943 000	40 943 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 764 810	1 748 810
Inköp	0	51 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-35 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 764 810	1 764 810
Ingående avskrivningar	-1 676 279	-1 689 247
Försäljningar/utrangeringar	0	35 000
Årets avskrivningar	-26 084	-22 032
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 702 363	-1 676 279
Utgående redovisat värde	62 447	88 531

Not 11 Pågående ombyggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	377 029	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	377 029	0
Utgående redovisat värde	377 029	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	320 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-320 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	274 407	144 163
	274 407	144 163

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Dalarnas Fastighetsförsäkring	118 401	104 988
Sappa	39 633	37 365
Medlemskap, Bostadsrätterna	7 300	7 300
Pantbrevsavgift gällande 2023	0	4 200
	165 334	153 853

Not 15 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 23 510 831 kronor (24 225 831 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 007 500	4 970 831
	6 007 500	4 970 831
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 503 331	19 255 000
	17 503 331	19 255 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats %	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 405992	2025-12-01	2,86	3 125 000	3 125 000
Stadshypotek 53676	2025-06-01	1,37	4 970 831	4 970 831
Stadshypotek 405983	2026-12-01	2,78	6 007 500	6 722 500
Stadshypotek 405989	2025-03-03	3,39	9 407 500	9 407 500
			23 510 831	24 225 831
Kortfristig del av långfristig skuld			17 503 331	19 255 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 610 831 kr.

Lån som har villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda BRF-avgifter	378 463	320 282
Kostnadsförda, ej utbetalade styrelsearvoden	235 200	214 000
Kostnadsförda, ej utbetalade sociala avgifter	60 928	55 436
Kostnadsförda, ej utbetalade räntor	51 829	15 288
Övriga poster	37 328	35 200
	763 748	640 206

Mora

Anna-Karin Sollgard
Ordförande

Lars-Erik Andersson
Sekreterare

Göran Möller

Pia Larsson

Kennet Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Majvor Leksell
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2025 16:11

SENT BY OWNER:

Lars Halvarsson • 05.02.2025 10:08

DOCUMENT ID:

SJKo5oeKyl

ENVELOPE ID:

Hk_ocjxFJl-SJKo5oeKyl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Finnsnäs höjden 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA-KARIN SOLLGARD annakarin.sollgard@gmail.com	Signed Authenticated	20.02.2025 08:08 05.02.2025 10:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/06/12) IP: 78.79.173.184
2. LARS-ERIK ANDERSSON lars_erik.andersson@telia.com	Signed Authenticated	20.02.2025 08:59 20.02.2025 08:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/30) IP: 90.229.175.178
3. Pia Fredrika Larsson pia.larsson@lr-revision.se	Signed Authenticated	20.02.2025 11:31 20.02.2025 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/08/11) IP: 62.101.46.183
4. Paul Göran Möller g-moller@hotmail.com	Signed Authenticated	21.02.2025 10:21 20.02.2025 11:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/13) IP: 185.183.147.183
5. KENNETH LINDKVIST kenneth.lindkvist@hotmail.se	Signed Authenticated	22.02.2025 07:48 21.02.2025 12:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/25) IP: 62.101.39.163
6. Karin Majvor Leksell majvor.leksell@lr-revision.se	Signed Authenticated	27.03.2025 16:11 27.03.2025 16:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/22) IP: 83.172.85.223

* 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