

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Fjällglimten

Org.nr. 793200-0032

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen registrerades 1954-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-09. Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Fastigheten:

Föreningens fastighet är Stråken 10 där marken ägs av föreningen, taxeringsvärde är 45 124 000kr.

På fastigheten finns 5st huskroppar med totalt 32st lägenheter, vilka rymmer fyra rum och kök fördelat på tre våningar i suterräng.

Den totala bostadsarea är på 2 944 kvm samt biyta på totalt 944,6 kvm.

Fastighetens adress är Fjällglinten 1-32, Frösön.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade via Länsförsäkringar och har även tecknat kollektiv bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Styrelsens sammansättning:

Styrelseledamöter:

Joakim Frödin, Ordförande

Solbritt Hellström

Mikaela Kahl

Emil Johansson

Marcus Florberger

Martin Johansson

Revisor:

Lekmannarevisor: Nils-Erik Olausson

Lekmannarevisor: David Bell

Valberedning:

Jonas Svedevall (Sammankallande)

Johanna Brandt

Bo Bodén

Föreningens underhåll:

Föreningen har en upprättad underhållsplan som styrelsen årligen ser över. Mindre löpande underhållsarbeten är gjorda år 2024.

Väsentliga underhåll de senaste åren är enligt nedan:

Årtal / Åtgärd:

2022: Entrérenovering av 6st lgh

2021: Relining av stammarna

Föreningens ekonomi:

I och med att föreningen är lågt belånad har de ökade räntekostnaderna senaste åren haft en låg påverkan på föreningens ekonomi.

Årets resultat är på 327tkr och det likvida överskottet för året är 380tkr. Se kassaflödesanalys på sidan 7.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftsökning per 2024-07-01 har gjorts med 3,3% vilket motsvarar 200kr per månad.

Medlemsinformation

Vid början av året uppgick medlemsantalet i föreningen till 55st medlemmar fördelat på de 32st lägenheterna. Två (2st) överlåtelse har skett baserat på kontraktsdag under året. 3st medlemmar har tillkommit och 4st har gjort utträde.

Vid årets slut har föreningen 54st medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av prisbasbeloppet.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 031 090	1 951 851	1 872 600	1 836 100
Resultat efter finansiella poster	327 032	306 601	136 247	240 802
Soliditet (%)	46,21	42,00	35,99	33,58
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	690	662	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	99,9	-	-
Skuldsättning (kr/kvm)	701	704	-	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	701	704	-	-
Sparande (kr/kvm)	150	143	-	-
Räntekänslighet (%)	1,02	1,1	-	-
Energikostnad (kr/kvm)	249	219	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 944 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2 944 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat- resultat	Årets- resultat
Belopp vid årets ingång	271 100	84 480	455 449	714 285	306 601
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				306 601	-306 601
Reservering till fond för yttre underhåll			50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					327 032
Belopp vid årets utgång	271 100	84 480	505 449	970 886	327 032

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	970 886
Årets resultat	327 032
	1 297 918
Förslag till disposition:	
Avsättning till reservfond	192 000
Balanseras i ny räkning	1 105 918
	1 297 918

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 031 090	1 951 851
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 031 090	1 951 851
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 377 884	-1 367 370
Övriga externa kostnader	4	-96 031	-40 066
Personalkostnader	5	-43 845	-43 878
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-115 851	-115 851
Summa rörelsekostnader		-1 633 611	-1 567 165
Rörelseresultat		397 479	384 686
Finansiella poster			
Ränteintäkter		36 752	27 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 199	-105 501
Summa finansiella poster		-70 447	-78 085
Resultat efter finansiella poster		327 032	306 601
Resultat före skatt		327 032	306 601
Årets resultat		327 032	306 601

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	1 917 114	2 032 965
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 917 114	2 032 965

Summa anläggningstillgångar		1 917 114	2 032 965
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 800	0
Övriga fordringar		324	1 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		116 271	74 406
Summa kortfristiga fordringar		122 395	76 402

Kassa och bank

Kassa och bank		2 632 084	2 251 638
Summa kassa och bank		2 632 084	2 251 638

Summa omsättningstillgångar		2 754 479	2 328 040
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		4 671 593	4 361 005
------------------	--	-----------	-----------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Avsättningar

Avsättningar Inre repfond

Summa avsättningar

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

355 580

505 449

861 029

970 886

327 032

1 297 918

2 158 947

97 710

97 710

0

0

2 063 500

91 323

18 327

8 292

233 494

2 414 936

4 671 593

355 580

455 449

811 029

714 285

306 601

1 020 886

1 831 915

107 741

107 741

0

0

2 074 000

56 966

70 569

836

218 978

2 421 349

4 361 005

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		397 479	384 686
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		115 851	115 851
Erhållen ränta mm		36 752	27 416
Erlagd ränta		-107 199	-105 501
Betald inkomstskatt		0	-34 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		442 883	387 635
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-5 800	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-40 193	54 120
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		34 357	35 826
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-50 332	-5 137
Kassaflöde från den löpande verksamheten		380 915	472 444
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-10 500	0
Uttag från inre repfond		10 031	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-469	0
Förändring av likvida medel		380 446	472 444
Likvida medel vid årets början		2 251 638	1 779 194
Likvida medel vid årets slut		2 632 084	2 251 638

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Avgifter som aviserats men ej betalats per balansdagen, redovisas som förutbetalda intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

20-72

Inventarier, verktyg och installationer

5

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter medlemmar	2 030 820	1 949 851
	Överlåtelseavgifter	0	2 000
	Påminnelseavgifter	270	0
		<u>2 031 090</u>	<u>1 951 851</u>
Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Fjärrvärme	-529 448	-484 721
	Elavgifter	-12 252	-19 803
	Vatten och avlopp	-191 746	-141 511
	Sophämtning	-58 056	-51 280
	Reparation och underhåll av fastighet	-19 227	-76 445
	TV, Bredband	-127 884	-135 417
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-304 800	-297 054
	Fastighetsförsäkring	-81 517	-81 648
	Övr fastighetskostnader	-35 283	-69 901
	Förbrukningsinventarier	-17 671	-9 590
		<u>-1 377 884</u>	<u>-1 367 370</u>
Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Möteskostnader	-6 980	-2 759
	Redovisningstjänster	-51 789	-29 777
	Övriga redovisningstjänster	-25 478	0
	Föreningsavgifter	-8 858	-5 170
	Bankkostnader	-2 926	-2 360
		<u>-96 031</u>	<u>-40 066</u>
Not 5	Personal	2024	2023
	Styrelsearvoden	-36 000	-33 500
	Sociala kostnader	-7 845	-10 378
	Summa	<u>-43 845</u>	<u>-43 878</u>

NOTER

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 996 307	6 996 307
	Utgående anskaffningsvärden	6 996 307	6 996 307
	Ingående avskrivningar	-4 963 342	-4 847 491
	Årets avskrivningar	-115 851	-115 851
	Utgående avskrivningar	-5 079 193	-4 963 342
	Redovisat värde	1 917 114	2 032 965
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	21 856 000	17 152 000
	Byggnader	23 268 000	22 757 000
		45 124 000	39 909 000

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	24 290	24 290
	Utgående anskaffningsvärden	24 290	24 290
	Ingående avskrivningar	-24 290	-24 290
	Utgående avskrivningar	-24 290	-24 290
	Redovisat värde	0	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare / Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Swedbank 2025-05-28 (3mån)	3,622	911 000	5 250	905 750
Swedbank 2027-02-25 (2år)	3,520	1 163 000	5 250	1 157 750
Varav kortfristig del		-2 074 000		-2 063 500
		0	10 500	0

De lån som har villkorsändringsdag under kommande år har klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningen har för avsikt att teckna om dessa lån vid villkorsändringsdagen. *Senast kända räntesatser

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 707 500	2 707 500

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Amorteringen på föreningens lån har på det nya året ökats till 82 560kr (4%). Inga övriga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsåret.

NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift upplåten med bostadsrätt per kvm

Det som oftast tas ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna divideras med totala intäkterna

Skuldsättning per kvm

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande per kvm

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet i %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

Energikostnad per kvm

Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan - boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten. 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.

NOTER

Frösön

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Joakim Frödin

Emil Johansson

Mikaela Kahl

Solbritt Hellström

Marcus Florberger

Martin Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Nils-Erik Olausson
Lekmannarevisor

David Bell
Lekmannarevisor