

Årsredovisning

Brf Ängsvallen 3

Org nr 769637-9622

Styrelsen för Brf Ängsvallen 3, Åre
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	14
Beskrivning av nyckeltal	15

Kontaktinformation

Brf Ängsvallen 3

Kyrkängesvägen 6-9, Åre

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsförening Ängsvallen 3 med org.nr. 769637-9622 registrerades 2019-10-10. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheterna utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Föreningens fastighet

Byggnad och mark

Föreningen äger fastigheterna Mörviken 1:151 & 1:152, Åre kommun. Med adress Kyrkängesvägen 6-9, Åre. På denna tomt är det fyra byggnader med totalt 56 lägenheter med en lägenhetsyta av 3 496 kvadratmeter. På fastigheten finns också tillgång till 56 parkeringsplatser med motorvärmare samt ett antal gästparkeringar

Föreningen har äganderätt till marken.

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

Antal	Storlek
8	2 rum och kök
16	3 rum och kök
32	4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

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

Taxeringsvärde

Byggnad	68 000 000
Mark	<u>9 180 000</u>
	77 180 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaderna uppvärms genom bergvärme. Föreningen har också en solcellsanläggning på tak.

Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten och avlopp.

I fastigheten finns fiber för bredband och tv. Grundpaket tv ingår i avgiften. Vad gäller bredband samt ytterligare tv kanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med leverantören.

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 140 tkr innan underhållsplan upprättats.

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

Byggnationer och besiktningar

Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

Slutbesiktning av byggnationen skedde i juni 2023.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-10-10. Den ekonomiska planen registrerades vid samma tidpunkt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har per 31 december 2024 88 medlemmar fördelade på 56 bostadslägenheter.

Föreningens firma

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Teknisk

Teknisk förvaltning inklusive markskötsel är upphandlad av Åre Byservice.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie årsstämma 2024 haft följande sammansättning

Anders Eriksson	Ledamot, ordförande
Helena Gustafsson	Ledamot
Malin Öhman	Ledamot
Ann-Sofie Lundin	Ledamot
Fredrik Broman	Ledamot
Charlotta Svenungsson	Suppleant
Catarina Widmark	Suppleant
Fredrik Lindström	Suppleant

Revisorer

Anne Wiklund

Styrelsemöten. Styrelsen har haft 7 protokollförda möten under 2024 samt 1 konstituerande möte direkt efter årsstämman

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av Prisbasbeloppet. Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av Prisbasbeloppet.

Under året har 7 överlåtelse skett.

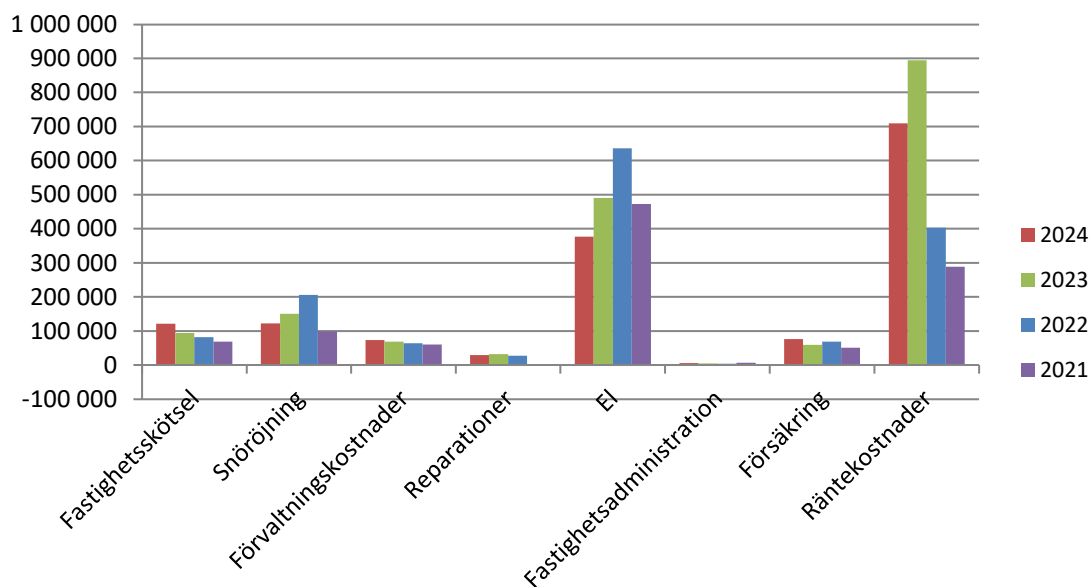
Lån

Vårt korta lån har bundits om på 2 år för att säkerställa att våra räntekostnader i framtiden inte ökar okontrollerat, då vårt andra lån kommer att sättas om i januari 2026.

Ekonomi

Föreningen gör i år, rensat från avskrivningar som inte påverkar likviditeten, ett resultat från verksamheten på 619 tkr. Tas hänsyn även till förändringar i rörelsekapitalet, amorteringar och investeringar är årets likvidflöden negativt med 180 tkr. Detta beror på att föreningen har betalt ett av sina lån 5 gånger för normalt 4 gånger.

Kostnadsutveckling



Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	103 880 000	210 000	-1 440 274	-1 189 005	101 460 721
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		140 000	-140 000		
Balanseras i ny räkning			-1 189 005	1 189 005	
Årets resultat				-840 108	-840 108
Belopp vid årets utgång	103 880 000	350 000	-2 769 279	-840 108	100 620 613

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, Kkr	2615	2467	2128	1753	
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-840	-1189	-1213	16	
Soliditet, %	76,0	76,0	76,0	76,0	
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	694	597	504	237	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	92,8	90,5	91,2	90,1	
Sparande per kvm	177,0	77,2	69,6	108,7	
Energikostnad per kvm	190	212	250	170	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta, kr	8 997	9 103	9 236	9 377	
Räntekostnader i förhållande till intäkt	27,13%	36,25%	18,94%	16,47%	
Skuldsättningsgrad %	31	31	31	32	
Skuldkvot/Räntekänslighet	12,0	12,9	15,2	18,7	
Genomsnittlig skuldränta, %	2,24	2,79	1,24	0,88	
Fastighetens belåningsgrad, %	23,8	23,8	23,9	24,0	
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 714	29 714	29 714	29 714	

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 769 279
Årets resultat	-840 108
	-3 609 387
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	140 000
I ny räkning överföres	-3 749 387
	-3 609 387

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 583 466	2 465 678
Övriga intäkter	1	31 715	1 217
Summa rörelseintäkter		2 615 181	2 466 895
 Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 177 323	-1 229 307
Övriga externa kostnader	3	-96 466	-73 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-1 458 751	-1 458 751
Summa rörelsekostnader		-2 746 400	-2 761 842
 Rörelseresultat		-131 219	-294 947
 Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		612	109
Räntekostnader fastighetslån		-709 501	-894 167
Resultat efter finansiella poster		-840 108	-1 189 005
 ÅRETS RESULTAT		-840 108	-1 189 005

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	4	132 166 005	133 624 756
		132 166 005	133 624 756
Summa anläggningstillgångar		132 166 005	133 624 756
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 800
Övriga fordringar		16 980	13 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	100 502	70 751
		117 482	88 298
Kassa och bank		162 673	343 167
Summa omsättningstillgångar		280 155	431 465
SUMMA TILLGÅNGAR		132 446 160	134 056 221

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		103 880 000	103 880 000
Yttre reparationsfond		350 000	210 000
		104 230 000	104 090 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-2 769 279	-1 440 274
Årets resultat		-840 108	-1 189 005
		-3 609 387	-2 629 279
Summa eget kapital		100 620 613	101 460 721
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	31 083 896	15 202 200
		31 083 896	15 202 200
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	370 800	16 623 296
Leverantörsskulder		104 297	344 991
Övriga kortfristiga skulder		27 280	27 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	239 274	397 733
		741 651	17 393 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 446 160	134 056 221

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-131 219	-294 947
Årerföring gjorda avskrivningar	1 458 751	1 458 751
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	1 327 532	1 163 804
Erhållen ränta	612	109
Erlagd ränta	-709 501	-894 167
Kassaflöde från den löpande verksamheten	618 643	269 746
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-29 185	8 618
Leverantörsskulder- förändring	-240 694	206 848
Kortfristiga skulder - förändring	-158 459	4 345
Kassaflöde från rörelseresultat	-428 338	219 811
Finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-370 799	-463 613
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-370 799	-463 613
Årets kassaflöde	-180 494	25 944
Likvida medel vid årets början	343 167	317 223
Likvida medel vid årets slut	162 673	343 167

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd och BFNAR 2012:1. (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 tillämpas:

Stomme, inre väggar, kök, badrum brf	1,00%	100 år
Värmel Rör	2,00%	50 år
Fasad, Fönster	2,00%	50 år
El	2,50%	40 år
Yttertak	2,50%	40 år
Solpaneler	4,00%	25 år
Restpost	2,50%	40 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	2 427 165	2 232 960
Pant och överlåtelseavgifter	17 455	9 704
Eldebitering	138 846	223 014
Övriga intäkter	31 715	1 217
Summa	2 615 181	2 466 895
 Not 2 Driftkostnader	 2024-01-01 2024-12-31	 2023-01-01 2023-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-71 523	-75 157
Snöröjning o markunderhåll	-122 649	-150 334
Material	-5 595	-1 180
Besiktningsskostnad	0	-1 567
Kostnad filterbyte	-16 068	-16 485
Summa	-215 835	-244 723
 <u>Reparationer</u>		
Vattenskador	-23 084	0
Reparation installationer	-25 796	-19 468
Reparation utvändigt	0	-3 438
Reparation tomt	-3 251	-8 731
Summa	-52 131	-31 637
 <u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-376 725	-490 499
Vatten o avlopp	-286 293	-251 023
Sophämtning	-163 677	-161 136
Bredband	-6 916	-6 916
Summa	-833 611	-909 574
 <u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-75 746	-58 973
Fastighetsskatt/ avgift	0	15 600
Summa	-75 746	-43 373
 Summa driftkostnader	 -1 177 323	 -1 229 307

Not 3 Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode	-56 012	-52 624
Förvaltningskostnader utöver avtalet	-17 440	-16 161
Revisionskostnader	-17 000	0
Övriga administrationskostnader	-6 014	-4 999
Summa	-96 466	-73 784

Not 4 Avskrivningar enligt plan	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar på byggnader	-1 454 704	-1 454 704
Avskrivningar på markanläggningar	-4 047	-4 047
Summa	-1 458 751	-1 458 751

Not 4 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	100 639 581	100 639 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 639 581	100 639 581
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 278 650	-1 819 899
Årets avskrivningar enligt plan	-1 458 751	-1 458 751
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 737 401	-3 278 650
Utgående redovisat värde	95 902 180	97 360 931
Mark	36 263 825	36 263 825
Utgående bokfört värde	132 166 005	133 624 756
Taxeringsvärden		
Byggnader	68 000 000	68 000 000
Mark	9 180 000	9 180 000
Summa	77 180 000	77 180 000

Not 5 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	72 449	69 022
Fastighetsskötsel	13 595	0
Övriga förutbetalda kostnader	14 458	1 729
Summa	100 502	70 751

Not 6 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	1,30%	2026-01-30	15 202 200	15 573 000
Stadshypotek	3,34%	2026-12-30	16 252 496	16 252 496
Kortfristig del			-370 800	-16 623 296
Summa			31 083 896	15 202 200

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 2025 omsätts vid förfall.

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter	216 161	192 091
Upplupen ränta	0	198 642
Upplupen revisionskostnad	12 000	7 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 113	0
Summa	239 274	397 733

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
Summa	33 000 000	33 000 000

Åre / 2025

Anders Eriksson
Styrelseordförande

Malin Öhman

Helena Gustafsson

Ann-Sofie Lundin

Fredrik Broman

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2025

Ann Wiklund
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:

11.03.2025 12:10

SENT BY OWNER:

Michael Adamsson • 07.03.2025 11:34

DOCUMENT ID:

rJemooHdoyl

ENVELOPE ID:

SJ-jjr_okg-rJemooHdoyl

DOCUMENT NAME:

Org 2024 Årsredovisning Brf Ängsvallen 3.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
FIFI LUNDIN fifilundin@hotmail.com	Signed Authenticated	07.03.2025 11:59 07.03.2025 11:55	Email High	IP: 66.159.215.107 Swedish BankID (SSN: 197303210103)
Karl Anders Adolf Eriksson anders.eson@live.se	Signed Authenticated	07.03.2025 14:05 07.03.2025 14:03	Email High	IP: 81.235.1.56 Swedish BankID (SSN: 195901266691)
ANNE WIKLUND anne.wiklund.revango@gmail.com	Signed Authenticated	08.03.2025 22:21 07.03.2025 12:44	Email High	IP: 85.229.12.212 Swedish BankID (SSN: 195005110407)
Malin Kristina Heldina Öhman malin_ohman@hotmail.com	Signed Authenticated	09.03.2025 20:38 09.03.2025 19:40	Email High	IP: 158.174.115.43 Swedish BankID (SSN: 197304280626)
Anna Helena Gustafsson gustafsson.a.helena@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 20:38 10.03.2025 20:37	Email High	IP: 95.193.189.242 Swedish BankID (SSN: 196705047923)
Fredrik John Olof Broman fredrik.broman@skistar.com	Signed Authenticated	11.03.2025 12:10 11.03.2025 12:10	Email High	IP: 78.79.169.109 Swedish BankID (SSN: 198005208239)

* 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