

Årsredovisning
för
Brf Fjällpanoraman i Duved
769638-3665

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Fjällpanoraman i Duved 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fjällpanoraman i Duved har som ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar, upplåta såväl lägenheter som lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun, Jämtlands län.

Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstitueriande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter:	Uppdrag:
Martin Halvarsson	Ordförande
Nils Melkerud	Ledamot
Nens Nilsson Bendtz	Ledamot
Styrelse suppleant	Uppdrag:
Jaana Gullgården	Suppleant
Revisor	Uppdrag:
Karl Nilvér	Lekmannarevisor

Firman tecknas av förutom av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hamre 2:49, belägen på Forslundsväg 4 i Duved, Åre Kommun. På fastigheten finns en byggnad i två plan. Samtliga sex lägenheter är 128 kvm. Sammanlagd BOA uppgår till 768 kvm. Byggnaden är uppförd under 2020 och inflyttning skedde under samma år.

Anskaffningsvärdet från fastigheten och uppförandet av bostadsrättslägenheterna uppgår till 29.657.150 kr, vilket är i enlighet med ekonomisk plan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I månadsavgiften ingår bostadsrättstillägg men hemförsäkring beskostas individuellt av bostadsrättshavaren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som

väsentligen skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Föreningen har inte gjort några justeringar i avgiften under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 12 personer, varav 1 är en juridisk person. Inga medlemmar har tillkommit under året och inga medlemmar har avgått under året. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår således till 12 personer.

Baserat på kontraktsdatum har inga överlåtelse av bostadsrätter skett under verksamhetsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Resultat efter finansiella poster	-224	-99	-174	-137
Nettoomsättning	503	438	328	271
Resultat exkl avskrivningar	2	63	50	84
Soliditet (%)	75,3	75,3	75,5	75,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	653	493	376	353
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 164	9 211	9 258	9 305
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 164	9 211	9 258	9 305
Sparande per kvm (kr/kvm)	3	82	65	110
Räntekänslighet (%)	14,0	19,0	25,0	26,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	86,0	88,0	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Nyckeltal för energikostnader redovisas inte eftersom kostnad för el/värme inte ingår i medlemsavgiften och bekostas av medlemmen själv.

Upplysning vid förlust

Liksom tidigare år visar årets resultat på ett underskott och landar på -224 tkr. Exkluderar man avskrivningarna, vilka inte påverkar likviditeten, blir resultatet dock svagt positivt på 2 tkr. En stor anledning till det låga resultatet är kraftigt ökade räntekostnader. Årets resultat täcker inte de amorteringar som gjorts under året vilket ger ett negativt kassaflöde. Föreningen amorterar 36 tkr årligen på lånet, för att sänka räntekostnader och skapa framtida låneutrymme. Med anledning av amorteringar har ett sparande för framtida underhåll inte kunnat upprätthållas. Målsättningen att alltid hålla en buffert likviditetsmässigt på 3 månatliga avgifter har fått stå tillbaka detta år men då man ser att räntekostnaderna återigen sjunker avvaktar man avgiftshöjningar ytterligare.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 480 000	99 840	-436 053	-159 886	21 983 901
Disposition av föregående års resultat:		47 942	-159 886	111 944	0
Avsättning fond yttre u-håll			47 942	-47 942	0
Årets resultat				-224 390	-224 390
Belopp vid årets utgång	22 480 000	147 782	-547 997	-320 274	21 759 511

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-643 881
årets förlust	-224 390
	-868 271

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	46 080
i ny räkning överföres	-914 351
	-868 271

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.			
Nettoomsättning	2	501 281	437 919
Övriga rörelseintäkter		1 970	61 250
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		503 251	499 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-115 378	-119 450
Övriga externa kostnader		-47 986	-91 857
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-226 642	-222 713
Summa rörelsekostnader		-390 006	-434 020
Rörelseresultat		113 245	65 149
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 635	-225 035
Summa finansiella poster		-337 635	-225 035
Resultat efter finansiella poster		-224 390	-159 886
Resultat före skatt		-224 390	-159 886
Årets resultat		-224 390	-159 886

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	28 788 401	29 015 043
Summa materiella anläggningstillgångar		28 788 401	29 015 043
Summa anläggningstillgångar		28 788 401	29 015 043
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 961	6 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 061	14 380
Summa kortfristiga fordringar		20 022	21 341
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		94 661	147 776
Summa kassa och bank		94 661	147 776
Summa omsättningstillgångar		114 683	169 117
SUMMA TILLGÅNGAR		28 903 084	29 184 160

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

22 480 000

22 480 000

Fond för yttre underhåll

147 782

99 840

Summa bundet eget kapital

22 627 782

22 579 840

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-643 881

-436 053

Årets resultat

-224 390

-159 886

Summa fritt eget kapital

-868 271

-595 939

Summa eget kapital

21 759 511

21 983 901

Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut

7 002 150

7 038 150

Summa långfristiga skulder

7 002 150

7 038 150

Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

36 000

36 000

Leverantörsskulder

6 852

18 962

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

98 571

107 147

Summa kortfristiga skulder

141 423

162 109

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 903 084

29 184 160

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	113 245	65 149
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	226 642	222 713
Erlagd ränta	-348 211	-192 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-8 324	95 731

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	8 083
Förändring av kortfristiga fordringar	1 319	61 824
Förändring av leverantörsskulder	-12 110	13 916
Förändring av kortfristiga skulder	2 000	-1 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 115	178 471

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-58 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-58 900

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-36 000	-36 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-36 000	-36 000

Årets kassaflöde

-53 115 **83 571**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	147 776	64 205
Likvida medel vid årets slut	94 661	147 776

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Tillbyggnader	10 %

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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 (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	501 192	378 792
Engångsavgifter	0	58 902
Övriga intäkter	89	225
	501 281	437 919

I föreningens årsavgifter ingår endast vatten- och renhållningsavgifter samt snöröjning.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Vatten & Avlopp	73 759	64 208
Fastighetsförsäkring	13 862	10 655
Snöröjning	12 520	19 520
Reparationskostnader	15 237	23 488
Övriga kostnader	0	1 579
	115 378	119 450

Not 4 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	29 716 050	29 657 150
Inköp		58 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 716 050	29 716 050
Ingående avskrivningar	-701 007	-478 294
Årets avskrivningar	-226 642	-222 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-927 649	-701 007
Utgående redovisat värde	28 788 401	29 015 043
Bokfört värde byggnader	21 206 291	21 432 933
Bokfört värde mark	7 582 110	7 582 110
	28 788 401	29 015 043

Not 5 Långfristiga skulder

Föreningens skuld i form av banklån består av två banklån med följande villkor;
kr 3.591.075 rörligt (3 månaders bindningstid) till 4,2% rörlig ränta och amorteringsfritt per bokslutsdag.
kr 3.447.075 bundet till 2025-01-30 med en ränta om 3,95% och med amortering 36.000 per år per bokslutsdag. Efter bokslutsdag har det bundna lånet omförhandlats och ny ränta blev 3,27% med omförhandlingsdag 2027-01-30.

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 858 150	6 894 150
	6 858 150	6 894 150

Enligt meddelande från Handelsbanken förfaller inte lånen då ränteperioden går ut var 90:e dag utan dessa löper på tillvidare. Därav klassificeras båda föreningens lån som långfristiga.

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7.038.150 kronor (fg år 7.074.150 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 002 150	7 038 150
	7 002 150	7 038 150

Kortfristig skuld avser nästa års amortering.

Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	36 000	36 000
	36 000	36 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 182 150	7 182 150
	7 182 150	7 182 150

Styrelsens undertecknande

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Halvarsson
Ordförande

Nils Melkerud

Jens Nilsson Bendtz

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

Karl Nilvér
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 22:22

SENT BY OWNER:

Caroline Legfelt • 30.04.2025 14:33

DOCUMENT ID:

SJgT_c1ege

ENVELOPE ID:

HJH20c1lex-SJgT_c1ege

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Fjällpanoraman i Duved 241231.pdf
13 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:

REVISIONSBERÄTTELSE Brf Fjällpanoraman 2024.pades.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARTIN HALVARSSON ma.halvarsson@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 15:38 30.04.2025 15:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/09) IP: 194.71.19.140
2. Nils Henning Ingvar Melkerud nils_melkerud@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 15:48 30.04.2025 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/09/19) IP: 83.226.43.4
3. Jens Nilsson Bendtz jensnilon@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 19:02 30.04.2025 18:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/16) IP: 84.216.190.229
4. Karl Nilvér kalle@nilver.se	Signed Authenticated	30.04.2025 22:22 30.04.2025 22:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/11/07) IP: 104.28.31.62

* 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