

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Älgkronan

Org.nr. 769627-3064

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta fritidsbostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Åres kommun, Jämtlands län. Föreningens registrerades hos Bolagsverket 2013-12-11. Nuvarande stadgar registrerades 2013-12-11.

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger marken och förvaltar fastigheten Åre-Svedje 1:59. Fastigheten består av ett flerfamiljshus med tre lägenheter i två våningar.

Lägenhet

Total bostadsarea (BOA)	206m ²
-------------------------	-------------------

Benämning

Anatl

3 rum och kök	2
4 rum och kök	1

Taxeringsvärde

Årets taxeringsvärde	3 229 000
Fg års taxeringsvärde	3 229 000

Föreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har föreningen tecknat avtal med Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB. Övrig fastighetsskötsel sker genom föreningens medlemskap i Åre-Björnens samfällighet samt Fröåvägens samfällighet.

Teknisk status

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Väsentliga underhållsarbeten under året:

- Tätat/säkra snörasskydd
- Renovera samt bygga ut veranda

Styrelsens sammansättning

Efter senaste årsstämman har styrelsen haft följande sammansättning:

Mats Forslund - Ordförande
Marielle Sinclair - Ledamot
Christian Buttazzoni - Ledamot

Revisor

Hans Morén

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Åravgifterna höjdes med 12% från och med 2024-10-01.

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen hade vid årets ingång 6 st medlemmar. Inga överlåtelser har skett under året och föreningen har således 6 st medlemmar vid årets slut.

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

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (Tkr)	166	78	101	63
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	19	-55	28	-50
Soliditet (%)	93,84	93,75	94,08	93,06
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	808	376	489	305
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	79,1	97,7	99,1
Skuldsättning (kr/kvm)	966	966	966	966
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	966	966	966	966
Sparande (kr/kvm)	211	-	293	-
Räntekänslighet (%)	1,2	2,6	2,0	3,2
Energikostnad (kr/kvm)	-	-	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 206 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 206 kvadratmeter.

Energikostnad är ej beräknat då dessa debiteras genom egna avtal.

I Årsavgifterna ingår den extradebitering som gjorts för att likvidmässigt betala de kostnader/investeringar som uppkom i samband med renovering/utbyggnation av verandan.

Styrelsen arbetar aktivt med att föreningen ska ha en god ekonomi. Detta sker genom löpande uppföljning, styrelsemöten, budgetarbete samt planerade underhållsarbeten med hänsyn av föreningens behov och ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 083 501	6 000	-320 516	-55 158
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll		6 000	-6 000	
Föregeående års resultat			-55 158	55 158
Årets resultat				18 689
Belopp vid årets utgång	4 083 501	12 000	-381 674	18 689

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-381 674
Årets resultat	18 689
	-362 985
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	6 000
Balanseras i ny räkning	-368 985
	-362 985

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	166 437	77 502
Övriga rörelseintäkter		0	20 299
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		166 437	97 801
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-79 772	-52 499
Övriga externa kostnader	4	-21 877	-55 025
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-33 043	-32 176
Summa rörelsekostnader		-134 692	-139 700
Rörelseresultat		31 745	-41 899
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 056	-13 259
Summa finansiella poster		-13 056	-13 259
Resultat efter finansiella poster		18 689	-55 158
Resultat före skatt		18 689	-55 158
Årets resultat		18 689	-55 158

BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 939 713	3 920 740
Summa materiella anläggningstillgångar		3 939 713	3 920 740
Summa anläggningstillgångar		3 939 713	3 920 740
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	60
Övriga fordringar		21	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 285	9 682
Summa kortfristiga fordringar		8 306	9 747
Kassa och bank			
Kassa och bank		29 470	30 753
Summa kassa och bank		29 470	30 753
Summa omsättningstillgångar		37 776	40 500
SUMMA TILLGÅNGAR		3 977 489	3 961 240

BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 083 501

4 083 501

Fond för yttre underhåll

12 000

6 000

Summa bundet eget kapital

4 095 501

4 089 501

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-381 674

-320 516

Årets resultat

18 689

-55 158

Summa fritt eget kapital

-362 985

-375 674

Summa eget kapital

3 732 516

3 713 827

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

199 000

199 000

Leverantörsskulder

0

3 906

Skatteskulder

9 657

9 324

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

36 316

35 183

Summa kortfristiga skulder

244 973

247 413

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 977 489

3 961 240

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		31 745	-41 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		33 043	32 176
Erlagd ränta		-13 056	-13 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		51 732	-22 982
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		60	8 388
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 381	11 319
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-3 906	3 906
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 466	6 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten		50 733	7 341
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	-52 016	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52 016	0
Förändring av likvida medel		-1 283	7 341
Likvida medel vid årets början		30 753	23 412
Likvida medel vid årets slut		29 470	30 753

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper***Redovisnings- och värderingsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2), samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

20-133

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter medlemmar	88 346	77 382
	Årsavgift extra	78 089	0
	Påminnelseavgift	0	120
	Öresutjämning	2	0
		<u>166 437</u>	<u>77 502</u>

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Reparation och underhåll	-30 340	-7 072
	Årebjörnsens samfällighetsförening	-33 480	-30 120
	Fröåvägens samfällighetsförening	-2 250	-2 250
	Fastighetsförsäkring	-8 812	-8 290
	Fastighetsskatt	-4 890	-4 767
		<u>-79 772</u>	<u>-52 499</u>

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Revisionsarvoden	-3 300	-3 300
	Ek. förvaltning	-17 155	-24 977
	Bankkostnader	-1 422	-1 387
	Övriga externa tjänster	0	-2 321
	Korrigerig sammfällighetsavgift fg år	0	-23 040
		<u>-21 877</u>	<u>-55 025</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 240 736	4 240 736
	Inköp	52 016	0
	Utgående anskaffningsvärden	4 292 752	4 240 736
	Ingående avskrivningar	-319 996	-287 820
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	-33 043	-32 176
	Utgående avskrivningar	-353 039	-319 996
	Redovisat värde	3 939 713	3 920 740
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	1 028 000	1 028 000
	Byggnader	2 201 000	2 201 000
		3 229 000	3 229 000

Not 6 Kortfristiga lån

Kreditgivare / Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing.skuld	Årets amortering	Utg.skuld
Nordea Hypotek AB / 2025-03-03	5,24	199 000	0	199 000

*Senast kända ränta

Lånet har villkorsändringsdag under kommande räkenskapsår och anses då vara kortfristigt lån.
Efter senast villkorsändringsdag har lånet bundits på 1 år till en ränta på 3,83%.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	510 000	510 000

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift 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).

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.

Östersund

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Forslund
Ordförande

Christian Buttazzoni

Marielle Sinclair

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

Hans Morén

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.