

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Storfjället
716456-7336

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Storfjället 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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostadsrätter eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. I föreningens ändamål ingår även att främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-13. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-09-28 hos Bolagsverket.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälens kommun.

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

Styrelsen

Roberto Nyholm	Ordförande
Fredrik Jabeskog	Ledamot
Stefan Windefalk	Ledamot
Maria Fältskog	Ledamot
Per Johansson	Ledamot
Anna Swärd	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Ing-Britt Dahlman	Ordinarie revisor
-------------------	-------------------

Valberedning

Hans Bolander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-17.

Fastighetsfakta

Fastigheten Sälén Västra 5:498 bebyggdes 1988 av Diös Mellersta Bygg AB, Mora och är belägen i Malung-Sälens kommun.

Fastighetens totala yta är på 4 892 kvm. Total yta upplåten med bostadsrätt är på 4 636 kvm, varav bostadsyta 4 266 kvm och yta för förrådsutrymmen 370 kvm.
Total yta upplåten med hyresrätt för extra förråd är på 30 kvm.

På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 74 lägenheter med lägenhetsfördelning:
74 st allrum med pentry och 2 sovrum.

Föreningen innehar marken med äganderätt och fastigheten har ingen del i en samfällighet.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av IDP AB och ekonomisk förvaltning har handhåfts av Norengs Redovisning AB.

Föreningens ekonomi

Per 2024-12-31 finns det 1 155 442 kr på föreningens bankkonton.
Kassaflödet från den löpande verksamheten är negativt till följd av planerade underhåll.
Under året har banklån upptagits som sammantaget gör att kassaflödet ändå är positivt.

För att stärka kassaflödet och resultatet framåt har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 15% fr.o.m. 2025-01-01.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1989 och beskattas med hel skatt. För inkomståret 2024 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 630 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde av bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Underhållsplan och drift

Föreningen har en aktuell underhållsplan som gäller för åren 2024-2029.

Genomfört underhåll

Under 2024 har föreningen utfört underhåll och reparationer för totalt 480 870 kr, varav löpande reparationer och underhåll för 37 862 kr samt reparationer och underhåll enligt plan för 443 008 kr. Reparationer och underhåll enligt plan som utförts under 2024 är ventilationsarbeten etapp 2 (2) i det lilla sovrummet i 31 st lägenheter. Föreningen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2) och dessa kostnader redovisas därför direkt i resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st
Överlåtelse under året: 8 st

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 544	3 521	3 187	3 064
Resultat efter finansiella poster	-1 431	-932	-861	-1 291
Soliditet (%)	80,43	82,26	82,80	83,34
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	759	754	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 605	1 483	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 615	1 493	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-46	64	0	0
Räntekänslighet (%)	2,13	1,98	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	437	360	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,27	99,25	0,00	0,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror dels på höga räntekostnader under året som uppgår till 319 tkr samt högre avskrivningar som uppgår till 736 tkr, vilket är en ökning med 480 tkr jämfört med den tidigare avskrivningsplanen som ändrades under 2023.

Kostnader för uppvärmning av vatten, underhåll och reparation (utbyte av digital avläsning samt byte av cirkulationspumpar) i gemensamhetsanläggning samt andel av gemensamma utrymmen i fastighet enligt servitutsavtal uppgår till 489 tkr under året och har ökat med 244 tkr jämfört med föregående år.

Reparationer och underhåll enligt plan samt löpande reparationer och underhåll som belastat resultatet uppgår till 480 tkr.

Planerade åtgärder som kommer att vidtas för att förbättra resultatet samt stärka kassaflödet är en höjning av årsavgiften med 15% fr.o.m. 2025-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000 000	1 420 000	-12 165 076	-931 990	38 322 934
Disposition av föregående års resultat:			-931 990	931 990	0
Reservation fond yttre underhåll		150 000	-150 000		0
Årets resultat				-1 430 834	-1 430 834
Belopp vid årets utgång	50 000 000	1 570 000	-13 247 066	-1 430 834	36 892 100

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 247 067
årets förlust	-1 430 834
	-14 677 901

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	150 000
i ny räkning överföres	-14 827 901
	-14 677 901

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			
Nettoomsättning	2	3 543 860	3 521 004
Övriga rörelseintäkter		14 378	19 469
Summa rörelseintäkter		3 558 238	3 540 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 644 187	-3 114 783
Övriga externa kostnader	4	-178 434	-168 235
Personalkostnader	5	-112 955	-105 464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-736 044	-734 054
Summa rörelsekostnader		-4 671 620	-4 122 536
Rörelseresultat		-1 113 382	-582 063
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 565	1 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 017	-350 943
Summa finansiella poster		-317 452	-349 927
Resultat efter finansiella poster		-1 430 834	-931 990
Resultat före skatt		-1 430 834	-931 990
Årets resultat		-1 430 834	-931 990

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	44 175 811	44 889 079
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	33 708	56 484
Summa materiella anläggningstillgångar		44 209 519	44 945 563

Summa anläggningstillgångar

44 209 519

44 945 563

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		188 287	138 880
Övriga fordringar		474	106 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		314 396	663 893
Summa kortfristiga fordringar		503 157	909 758

Kassa och bank

Kassa och bank		1 155 442	731 026
Summa kassa och bank		1 155 442	731 026
Summa omsättningstillgångar		1 658 599	1 640 784

SUMMA TILLGÅNGAR

45 868 118

46 586 347

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

50 000 000

50 000 000

Fond för yttre underhåll

1 570 000

1 420 000

Summa bundet eget kapital

51 570 000

51 420 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-13 247 067

-12 165 077

Årets resultat

-1 430 834

-931 990

Summa fritt eget kapital

-14 677 901

-13 097 067

Summa eget kapital

36 892 099

38 322 933

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

10

6 856 000

0

Summa långfristiga skulder

6 856 000

0

Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

632 000

6 920 000

Leverantörsskulder

383 662

285 107

Skatteskulder

13 705

0

Övriga skulder

0

123 886

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 090 652

934 421

Summa kortfristiga skulder

2 120 019

8 263 414

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 868 118

46 586 347

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 430 834

-931 990

Avskrivningar

736 044

734 054

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

-694 790

-197 936

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-49 407

380 035

Förändring av kortfristiga fordringar

456 008

-430 933

Förändring av leverantörsskulder

98 555

-25 779

Förändring av kortfristiga skulder

46 050

58 367

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-143 584

-216 246

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

600 000

0

Amortering av lån

-32 000

-32 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

568 000

-32 000

Årets kassaflöde

424 416

-248 246

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

731 026

979 272

Likvida medel vid årets slut

1 155 442

731 026

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 och (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning med tillhörande vägledning.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Avskrivningsplanen för byggnaden ändrades under föregående räkenskapsår från 248 år till 100 år. Avskrivningstiden ändrades som en anpassning till redovisningsreglerna i K2.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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.

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.

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 442 864	2 289 849
Hyror förråd	25 740	26 475
El allmänna ytor och lägenheter	1 246 244	1 033 692
Uppvärmning vatten	-170 988	170 988
	3 543 860	3 521 004

I föreningens årsavgifter som faktureras varje kvartal ingår vatten, abonnemang för kabel-TV och internet samt ett förråd per lägenhet och parkeringsplats. Hyra förråd avser extra förråd som inte ingår i årsavgiften. El för allmänna ytor och lägenheter vidarefaktureras medlemmarna utifrån andelsantalet till respektive medlem varje månad.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Tjänster via IDP Drift och Servicetjänster AB	147 367	138 713
Sophämtning	159 470	159 470
Snöröjning	173 524	156 428
Gräsklippning	12 300	14 100
Spårdragning	70 596	66 612
Kabel-TV	91 308	86 156
Internet	68 688	64 808
Fastighetsavgift	120 620	117 586
Fastighetsförsäkring	80 842	58 241
Reparationer och underhåll	480 870	498 626
Vatten och avlopp	503 380	474 908
Uppvärmning varmvatten	288 228	170 988
Driftskostnader gemensamhetsanläggning	200 750	74 455
El allmänna ytor och lägenheter	1 246 244	1 033 692
	3 644 187	3 114 783

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättning till revisor	28 250	23 375
Ekonomisk förvaltning	104 095	93 938
Bankkostnader	5 157	3 077
Övriga kostnader	40 932	47 845
	178 434	168 235

Övriga kostnader under året avser programvaror och it-tjänster, föreningsavgift Bostadsrätterna ekonomisk förening, pantbrev fastigheten samt hyra årsmöte och resekostnader styrelsen.

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	85 950	80 250
Arbetsgivaravgifter	27 005	25 214
	112 955	105 464

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 178 979	51 178 979
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 178 979	51 178 979
Ingående avskrivningar	-6 289 900	-5 578 068
Årets avskrivningar	-713 268	-711 832
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 003 168	-6 289 900
Utgående redovisat värde	44 175 811	44 889 079
Taxeringsvärden byggnader	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden mark	11 200 000	11 200 000
	46 200 000	46 200 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	573 163	573 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	573 163	573 163
Ingående avskrivningar	-573 163	-573 163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-573 163	-573 163
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	592 814	592 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	592 814	592 814
Ingående avskrivningar	-536 330	-514 108
Årets avskrivningar	-22 776	-22 222
Utgående ackumulerade avskrivningar	-559 106	-536 330
Utgående redovisat värde	33 708	56 484

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 488 000 (6 920 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 856 000	0
	6 856 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	632 000	6 920 000
	632 000	6 920 000

Not 10 Fastighetslån

	Ränta	Bundet	Ingående	Nya lån	Årets	Utgående
Låneinstitut	%	till	skuld		amortering	skuld
Stadshypotek	3,260	2026-09-01	2 920 000		32 000	2 888 000
Stadshypotek	3,260	2026-09-01	2 000 000			2 000 000
Stadshypotek	3,200	2026-09-01	2 000 000			2 000 000
Stadshypotek	3,800	2025-02-28		600 000		600 000
			6 920 000	600 000	32 000	7 488 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 504 000	7 040 000
	7 504 000	7 040 000

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Roberto Nyholm
Ordförande

Fredrik Jabeskog
Ledamot

Per Johansson
Ledamot

Stefan Windefalk
Ledamot

Maria Fältskog
Ledamot

Anna Swärd
Ledamot

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

Ing-Britt Dahlman
Auktoriserad revisor

Deltagare

BRF STORFJÄLLET 716456-7336 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 06:35:20 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBERTO NYHOLM

Roberto Nyholm

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.236.202.51

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 06:37:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Axel Fredrik Jabeskog

Fredrik Jabeskog

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.138.35

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 07:06:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER HENRIK JOHANSSON

Per Johansson
Ingenjör

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.146.98

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 08:46:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: STEFAN WINDEFALK

Stefan Windefalk

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 185.40.185.49

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 14:10:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA FÄLTSKOG

Maria Fältskog

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.65.64

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 09:19:10 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA SWÄRD

Anna Swärd

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.214.70

QREV AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 15:10:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ing-Britt Helena Dahlman

Ing-Britt Dahlman
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 193.183.224.179