

# Årsredovisning

för

## Brf Familiebo

769618-9641

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Familiebo 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*

Föreningen har till ändamål att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt dessa upplåta fritidsbostäder eller andra lägenheter i föreningens fastigheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. Bostadsrättsföreningen bildades med registreringsdatum 2008-06-23 och förvärvade fastigheterna Hårbörsta 2:67, 2:68, 2:69, 2:70 i området Falken samt fastigheten Åre Svedje 1:270 i området Övre Båvern, Årebjörnen.

Föreningen har 20 lägenheter med en total bostadsarea på 1.448kvm.

Föreningen är enligt inkomstskattelagen ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen består av:	Lars Ulset	Ordförande
	Magnus Fuglår	ledamot
	Håvard Gausen	ledamot
	Magnus Karlsson	ledamot
	Hilde Ulvin	ledamot

Suppleanter: Robert Larsen Stornes

Revisor: Anita Skjörholm

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har föreningen bedrivit förvaltning av föreningens egendom. Föreningsstämman hölls digitalt den 17 juni.

#### **Medlemsinformation**

Av föreningens 20 lägenheter har ingen överlåtelse skett under året.

Föreningen hade vid årets början 32 medlemmar. Under året har inga nya medlemmar tillkommit. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgår till 32.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	741	743	742	742
Resultat efter finansiella poster	-178	-133	-137	-256
Soliditet (%)	72	73	73	73
Årsavgifter	741	741	741	741
Underhållsfond	650	582	514	445
Belåning per kvm	6 061	6 092	6 123	6 153
Räntekostn i förh. till oms (%)	18	18	19	30
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	512	512	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	97	128	0	0
Räntekänslighet (%)	12	12	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	7	35	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 061	6 092	0	0

### **Upplysning vid förlust**

Föreningens långsiktiga åtaganden består av finansiering av föreningens fastigheter samt drift och underhåll av dessa. Föreningen genomförde under 2021 en refinansiering av föreningens lån till en fast ränta om 1.53% som löper till december 2026. Vidare amorterar föreningen löpande på lånen. Föreningens intäkter täcker för närvarande samtliga löpande kostnader och lämnar ett viss kassaflödesmässigt överskott. För det fall detta längre ej är fallet kommer föreningen att utvärdera en avgiftshöjning alternativt under en övergångsperiod nyttja kassan. I dagsläget har föreningen inga planer på att höja avgifterna.

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	26 951 400	581 925	-2 969 654	-133 247	<b>24 430 424</b>
Disposition av föregående års resultat:			-133 247	133 247	<b>0</b>
Avsättning yttre underhåll		68 250	-68 250		<b>0</b>
Årets resultat				-178 441	<b>-178 441</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 951 400</b>	<b>650 175</b>	<b>-3 171 151</b>	<b>-178 441</b>	<b>24 251 983</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 171 151
årets förlust	-178 441
	<b>-3 349 592</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	68 250
---	--------

i ny räkning överföres	-3 417 842
	<b>-3 349 592</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	741 072	742 910
Övriga rörelseintäkter		100	8 589
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>741 172</b>	<b>751 499</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-428 284	-370 623
Övriga externa kostnader	4	-53 051	-48 376
Personalkostnader		-10 514	-10 513
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-319 128	-319 128
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-810 977</b>	<b>-748 641</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-69 805</b>	<b>2 858</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 324	-236
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 960	-135 868
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-108 636</b>	<b>-136 105</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-178 441</b>	<b>-133 247</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-178 441</b>	<b>-133 247</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-178 441</b>	<b>-133 247</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	32 038 339	32 357 467
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 038 339</b>	<b>32 357 467</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 038 339</b>	<b>32 357 467</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		48 599	68 895
Övriga fordringar		81	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		207 864	88 100
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>256 544</b>	<b>156 995</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 216 100	1 098 316
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 216 100</b>	<b>1 098 316</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 472 644</b>	<b>1 255 310</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 510 983</b>	<b>33 612 777</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

26 951 400

26 951 400

Fond för yttre underhåll

650 175

581 925

**Summa bundet eget kapital**

**27 601 575**

**27 533 325**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-3 171 151

-2 969 654

Årets resultat

-178 441

-133 247

**Summa fritt eget kapital**

**-3 349 592**

**-3 102 901**

**Summa eget kapital**

**24 251 983**

**24 430 424**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

8 731 792

8 776 344

**Summa långfristiga skulder**

**8 731 792**

**8 776 344**

#### Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

44 552

44 552

Förskott från kunder

0

151

Leverantörsskulder

55 511

54 007

Skatteskulder

64 380

62 160

Övriga skulder

4 914

1

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

357 851

245 138

**Summa kortfristiga skulder**

**527 208**

**406 009**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**33 510 983**

**33 612 777**

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-178 441	-133 247
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	319 028	319 128
Betald skatt	2 138	2 628

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

142 725                      188 509

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	20 296	3 990
Förändring av kortfristiga fordringar	-119 764	-4 153
Förändring av leverantörsskulder	1 504	2 566
Förändring av kortfristiga skulder	117 476	2 653

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

162 237                      193 565

### Investeringsverksamheten

Installation laddboxar	0	-409 875
Bidragsdel installation laddboxar	0	409 875

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

0                                      0

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-44 552	-44 552
-------------------	---------	---------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-44 552                      -44 552

### Årets kassaflöde

117 685                      149 013

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 098 316	949 303
--------------------------------	-----------	---------

### Kursdifferens i likvida medel

Kursdifferens i likvida medel	100	0
-------------------------------	-----	---

### Likvida medel vid årets slut

1 216 101                      1 098 316

## 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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysning m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1)

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	741 072	742 910
	<b>741 072</b>	<b>742 910</b>

I föreningens årsavgifter ingår vatten - enl stadgarna

### Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer och underhåll	2 929	6 143
El	10 116	9 335
Samfällighetskostnader	238 200	215 800
TV och bredband	56 965	52 602
Fastighetsförsäkringar	53 100	51 238
Fastighets skatt	32 599	31 780
Övriga fastighetskostnader	34 375	3 726
	<b>428 284</b>	<b>370 624</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övriga administrativa kostnader	53 051	48 376
	<b>53 051</b>	<b>48 376</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 665 685	36 665 685
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 665 685</b>	<b>36 665 685</b>
Ingående avskrivningar	-4 308 218	-3 989 090
Årets avskrivningar	-319 128	-319 128
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 627 346</b>	<b>-4 308 218</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 038 339</b>	<b>32 357 467</b>
Bokfört värde byggnader	27 285 271	27 604 399
Bokfört värde mark	4 753 068	4 753 068
	<b>32 038 339</b>	<b>32 357 467</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 8 776 344 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 731 792	8 776 344
	<b>8 731 792</b>	<b>8 776 344</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	44 552	44 552
	<b>44 552</b>	<b>44 552</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 865 448	8 865 448
	<b>8 865 448</b>	<b>8 865 448</b>

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lars Ulset  
Ordförande

Magnus Fuglår

Magnus Karlsson

Håvard Gausen

Hilde Ulvin

Min revisionsberättelse har lämnats

Anita Skjörholm  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.05.2025 23:17

**SENT BY OWNER:**

Emma Thuresson • 21.05.2025 14:38

**DOCUMENT ID:**

SJEPYBjbx

**ENVELOPE ID:**

B1x7wtHjZll-SJEPYBjbx

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning - Brf Familiebo för 2024.pdf

11 pages

**SHA-512:**

af909c0e37ff5a6d85e3084c5c2699c0cc9eba0c94dc427  
9e8da95b3056aa3f9c015b96edfbeat50c157b6834694ac  
39e1091306428051785cd1aeba06d9a2bb3

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Olav Ulset lars.ulset@ntebb.no	 Signed Authenticated	21.05.2025 17:02 21.05.2025 15:34	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 56/04/28) IP: 172.225.71.187
2. Magnus Brøndbo Fuglår magnus.fuglar@sakshaug.as	 Signed Authenticated	21.05.2025 17:45 21.05.2025 17:41	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 87/11/10) IP: 77.16.34.222
3. BO HÅKAN MAGNUS KARLSSON magnuskarlssonswe@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 18:30 21.05.2025 18:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/25) IP: 94.191.152.239
4. Håvard Gausen havard@inderroysodd.no	 Signed Authenticated	22.05.2025 10:31 22.05.2025 07:45	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 73/11/11) IP: 84.16.198.150
5. Hilde Ulvin hilde.ulvin@ntebb.no	 Signed Authenticated	22.05.2025 22:56 22.05.2025 15:35	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 69/10/14) IP: 104.28.31.33
6. Anita Skjørholm skjorholm@bergregnskap.no	 Signed Authenticated	22.05.2025 23:17 22.05.2025 23:12	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 77/06/18) IP: 85.89.7.157

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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

## 📎 Attachments

NAME ( DOCUMENT SIZE )	SHA-512
1. Årsredovisning - Brf Familiebo för 2024.pdf-pAdES-rkttYSj-le.pdf (185796 bytes)	ef1bfe45b61b15f5b45baa0c6e328b8e176ba b07e6f2bc7fd876ded695c4aba6468c3156af c65471e7d9fe9b078fecffdefd2e86427c742d 30a61746e7e99eb5
2. Årsredovisning - Brf Familiebo för 2024.pdf-pAdES-rk7uTtrs-gl.pdf (185870 bytes)	00873b5527d36f256f0bdd94a92238e86a47 3e363038d3c3bf681ab87d072abe5c71964c 529d2b48c49398848adc1c7fac43d5589f96 a55e30617f9e0e013dff
3. Årsredovisning - Brf Familiebo för 2024.pdf-pAdES-HyZ3tcBjbee.pdf (185819 bytes)	8aaa8bee338388feaea751de309a659fc8072 f37c63d228b883ceec9765bbfc39c59edcbfd d808f4e128820afdc194d7bc49ed3e336185 e9a28ec723008810d0
4. Årsredovisning - Brf Familiebo för 2024.pdf-pAdES-B1SKJlj-gl.pdf (185774 bytes)	266664af706b33c6dbc6052c0aad100b2a4e b6e77cda5d5e5b00cafb1206755027eacfb3 6054b4d3a173fd586595cce7fc6256d0c5fce 76b90748c64e4b74398
5. Årsredovisning - Brf Familiebo för 2024.pdf-pAdES-SJIJQjHjblx.pdf (185831 bytes)	b444c9fbcf97dc84e913b7af19899f3d65856 02aef7fa93b62cf6a9cbcb268564b0cbcd607 bc3c7426d28490d74993dabad8bf38dc9482 3c1114a7435e48b578

## 🔧 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