

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Västbyn 1

Org.nr. 769639-4183

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	12

Bostadsrättsföreningen Västbyn 1

Org.nr. 769639-4183

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-12-28 och sätet är Idre. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021-07-08.

Medlemsinformation

Föreningen har 31 medlemmar

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelse

Charlotta Medin Styrelseordförande

Martina Ärleskog Kassör

Peter Gerward Styrelseledamot

Leif Rydh Styrelseledamot

Daniel Nyström Styrelseledamot

Stefan Holgersson Styrelseledamot

Avgående under 2024

Mathias Ringberger april - sept 2024

Revisor

Camilla Edelbrink KPMG AB

Firmateckning

Föreningen tecknas av två i förening av ledamöterna.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Älvdalen Idre 80:341 i Idre innehållandes 5 flerbostadshus med 4 lägenheter i varje hus samt 15 mindre småhus upplåtna som bostadsrätter. Fastigheternas adress är Västvägen 101-135, Idre fjäll, Byggår 1978, renoverade 2006 resp 2011.

Lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt nedan:

Total bostadsyta om 1 500 kvm

20 lägenheter med 1 rum med kokvrå, 30 kvm bostadsyta

15 lägenheter med 2 rum med kök och allrum, 60 kvm bostadsyta

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Dalarnas Försäkringsbolag

Ekonomi

Bostadsrättsföreningen Västbyn 1 är en äkta bostadsrättsförening

Maria Häggström, Aglaia Ekonomi AB, som är auktoriserad redovisningskonsult SRFhar anlåtats för biträde med följande tjänster: Avisering hyror, bokföring, bokslut och årsredovisning.

Bostadsrättsföreningen Västbyn 1

Org.nr. 769639-4183

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2024 är det tredje året som föreningen bedriver verksamhet och mindre renoveringar och målning har gjorts. Lån till Idre Fjäll har reglerats.

Den nuvarande styrelsen tillträdde i slutet av 2023 efter Stiftelsen Idre Fjäll. Under 2024 upptäcktes konstruktionsproblem i de två suterränghusen. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att stabilisera byggnaderna och utreder fortsatt renovering.

Idre 80:341 AB, som skapades i samband med avstyckningen av Brf Västbyn 1, har nu avregistrerats.

Under året har vi genomfört underhållsåtgärder, bland annat genom att byta ut åtta fönster i dåligt skick i lägenheterna 101–108 samt ersatt murkna brädor på en kortsida vid lägenhet 109.

Föreningen har tagit ett nytt lån på 7 miljoner kronor hos Handelsbanken och bytt bank från Swedbank. Lånet till Stiftelsen Idre Fjäll har därmed återbetalats i sin helhet.

Upplysningar vid förlust

Föreningen har en ackumulerad förlust sen föregående år och även under räkenskapsåret har föreningen en förlust om 713 619 kr. Till underhållsfonden har överförts totalt 2 122 800 kr.

Föreningen har haft mycket höga renoveringskostnader och avskrivningskostnader som belastar resultatet då det är en relativt nybildad föreningen.

Underhållsplan finns upprättad.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2020/2021
Årsavgifter	1 159 456	1 167 594	1 300 663	0
Resultat efter finansiella poster	-448 189	-3 105 732	4 175 302	0
Soliditet (%)	90	85	88	0
Balansomslutning	72 076 599	76 810 854	77 603 790	134 940 175
Årsavgifternas andel av totala intäkter	100,00	100,00		
Årsavgift per kvadratmeter	778	778		
Skuldsättning per kvadratmeter	4666	4466		
Sparande per kvadratmeter	134	-1637		
Räntekänslighet	5,9	9,4		
Energikostnad per kvadratmeter	0	276		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsats	Upplåtese-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000 000	13 945 000	2 202 800	1 972 502	-3 105 732
Disposition enligt årsstämman				-3 105 732	3 105 732
Avsättning till underhållsfond			100 000	-100 000	
Korrigerigering av tidigare år		1 335 000	-180 000	-1 155 000	
Årets resultat					-448 189
Belopp vid årets utgång	50 000 000	15 280 000	2 122 800	-2 388 230	-448 189

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat -2 388 230

Årets resultat

-448 189

-2 836 419

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond 350 000

Balanseras i ny räkning -3 186 419

-2 836 419

Bostadsrättsföreningen Västbyn 1

Org.nr. 769639-4183

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Västbyn 1

Org.nr. 769639-4183

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	2	1 159 456	1 167 594
Övriga rörelseintäkter		16 373	108 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 175 829	1 275 594
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-905 716	-3 431 833
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-649 809	-649 809
Summa rörelsekostnader		-1 555 525	-4 081 642
Rörelseresultat		-379 696	-2 806 048
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-9 900	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	5 031	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-63 624	-299 684
Summa finansiella poster		-68 493	-299 684
Resultat efter finansiella poster		-448 189	-3 105 732
Resultat före skatt		-448 189	-3 105 732
Årets resultat		-448 189	-3 105 732

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	71 116 377	71 766 186
Summa materiella anläggningstillgångar		71 116 377	71 766 186

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	0	50 000
Andra långfristiga fordringar	8	0	4 284 825
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	4 334 825

Summa anläggningstillgångar		71 116 377	76 101 011
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 484	110 330
Övriga fordringar		4 940	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 758	108 000
Summa kortfristiga fordringar		59 182	218 330

Kassa och bank

Kassa och bank		901 040	491 513
Summa kassa och bank		901 040	491 513

Summa omsättningstillgångar		960 222	709 843
-----------------------------	--	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR		72 076 599	76 810 854
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Medlemsinsatser	9	50 000 000	50 000 000
Fond för yttre underhåll		2 122 800	2 022 800
Upplåtelseavgift		15 280 000	13 945 000
Summa bundet eget kapital		67 402 800	65 967 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 388 230	2 152 502
Årets resultat		-448 189	-3 105 732
Summa fritt eget kapital		-2 836 419	-953 230

Summa eget kapital

64 566 381 65 014 570

Långfristiga skulder

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 930 000	1 984 000
Övriga skulder		0	9 000 000
Summa långfristiga skulder		6 930 000	10 984 000

Kortfristiga skulder

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	10	70 000	0
Förskott från kunder		1 000	1 000
Leverantörsskulder		0	36 354
Skatteskulder		153 171	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	356 047	774 930
Summa kortfristiga skulder		580 218	812 284

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

72 076 599 76 810 854

Bostadsrättsföreningen Västbyn 1

Org.nr. 769639-4183

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-379 696	-2 806 048
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	659 709	649 809
Erhållen ränta mm		5 031	0
Erlagd ränta		-73 524	-299 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		211 520	-2 455 923
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		159 148	-116 509
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		-302 066	328 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten		68 602	-2 243 636
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-40 375
Försäljning av andelar i koncernföretag	7	40 100	0
Återbetalning av lån från utomstående	8	4 284 825	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		4 324 925	-40 375
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		7 000 000	1 984 000
Amortering långfristiga lån		-10 984 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 984 000	1 984 000
Förändring av likvida medel		409 527	-300 011
Likvida medel vid årets början		491 513	791 524
Likvida medel vid årets slut		901 040	491 513

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Not 2 Nettoomsättning**2024****2023**

Årsavgifter

1 175 830

1 167 594

Övriga intäkter

16 373

108 000

1 192 203

1 275 594

I årsavgiften ingår inga energikostnader

Not 3 Driftskostnader**2024****2023**

Reparationer

288 624

2 722 053

Vatten och avlopp , el

0

415 408

Fastighetsförsäkring

75 542

64 286

Redovisning och revision

63 796

113 873

Snöröjning

27 584

0

Övriga

450 170

116 213

905 716

3 431 833

I övriga kostnader ingår fastighetsavgift för 2 år samt bankkostnader i samband med upptagning av nya lån.

Föreningen har inga personalkostnader.

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**2024****2023**

Ränteintäkter och liknande resultatposter

5 031

0

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**2024****2023**

Räntekostnader och liknande resultatposter

63 624

-299 684

Ett reverslån till Idre Fjäll om 9 000 000kr

Ränta är 3 %. Lånet till Idre fjäll är löst och ett nytt lån har tecknats i Handelsbanken

NOTER

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	72 985 375	72 945 000
	Inköp	0	40 375
	Utgående anskaffningsvärden	72 985 375	72 985 375
	Ingående avskrivningar	-1 219 189	-569 380
	Årets avskrivningar	-649 809	-649 809
	Utgående avskrivningar	-1 868 998	-1 219 189
	Redovisat värde	71 116 377	71 766 186
		35 340 000	0
	Varav Markvärde 22 005 000 kr		
Not 7	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Företag	Antal	Redovisat
	Organisationsnummer	/Kapital- andel %	Redovisat värde
	Idre 80:341 AB		50 000
	559012-2551	100,00%	50 000
	Idre 80:341 AB		
	Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
	Försäljningar	-50 000	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	50 000
	Redovisat värde	0	50 000
	Dotterbolaget är sålt, avvecklat		
Not 8	Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 284 825	4 284 825
	Reglerade fordringar	-4 284 825	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	4 284 825
	Redovisat värde	0	4 284 825
Not 9	Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen	2024-12-31	2023-12-31
	Banktillgodohavanden	901 040	491 513
	Reaförlust försäljningar andelar	-9 900	
	Avskrivningar	649 809	649 809
		1 540 949	1 141 322

Bostadsrättsföreningen Västbyn 1

Org.nr. 769639-4183

NOTER

Not 10	Skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
	Den tidigare styrelsen har tagit ett banklån (investeringslån) med en ränta på 6,15 % för reparation av tak. Den nya styrelsen har fått ner räntan till 5,15 % från och med februari 2024.		
	Ett nytt lån har tagits i Handelsbanken med en ränta på 3,25 % och en bindningstid på 1 år.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut som förfaller inom 2-5 år		384 000
	Skulder som förfaller efter 5 år		1 504 000
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	7 000 000	96 000
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna räntekostnader	28 047	446 930
	Bokslutskostnader	28 000	28 000
	Elkostnader och VA	300 000	300 000
		356 047	774 930
Not 12	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 000 000	2 000 000

Idre
Datum för underskrifter enligt digital signering

Charlotta Medin

Martina Ärleskog

Stefan Holgersson

Leif Rydh

Peter Gerwald

Daniel Nyström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signering.

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende