

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Björnängeberget 1
716461-8436

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Björnängeberget 1 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

Brf Björnängeberget 1 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 30 maj 1988 och förvärvade fastigheten Åre Svedje 1:142 i området Vargen, Åre Björnen. Föreningen består av tolv hus med vardera sex lägenheter, totalt 72 lägenheter med en total lägenhetsyta på 4 550 kvm. Enligt inkomstkattelagen är föreningen ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har avtal med följande parter:

Talenum Redovisning Åre Östersund AB - ekonomisk förvaltning.

Skistar AB - fastighetsskötsel.

Boappa.se kommunikation och dokumenthantering för vår BRF.

Borätterna juridisk och teknisk rådgivning.

Jämtkraft AB - leverans av el.

Aimo Park - parkeringsövervakning.

Mer - service av laddstationer för elbilar.

Dessutom är Brf Björnängeberget en medlem i Åre Björnens Samfällighetsförening och i Fröåvägens Samfällighetsförening. ÅBS ansvarar för snöröjning, sopor, vatten och avlopp, TV och bredband. Fröåvägens samfällighet ansvarar för vägen från E14 till Fröå och Copperhill.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Jämtland.

Styrelsen består av:

Cecilia Murray Kalderén, ordförande

Randi Henning, ledamot

Niklas Lundbäck, ledamot

Lars Norlander, ledamot

Atle Jørund Romstad, ledamot

Niklas Kierkegaard, suppleant

Henrik Löfgren, suppleant

Revisor: Daniel Hellström, Hellström & Hjelm Revision AB

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma hölls den 29 mars i Värmestugan Crowded House, Björnen. Vid stämman antogs bland annat förslag till två smärre ändringar i stadgarna. Slutligt beslut togs sedan på Extrastämma den 8 juni 2024.

Besiktning av vårt markområde, samtliga hus och lägenheter genomfördes den 8 juni. Vi noterade inga allvarliga brister men kunde dock konstatera att våra balkonger behöver åtgärdas mer grundligt än bara genom målning. Dessutom behöver vi fortsätta vårt arbete med att åtgärda de tak som har fuktskador och många trasiga takpannor. Därutöver kunde vi konstatera att flera lägenhets-innehavare har gjort mindre tillbyggnader och installationer utan föreningens tillstånd.

Under våren besiktigades flera tak av hantverkare och teknisk kunnig person i styrelsen. Många takpannor byttes ut och dessutom utfördes det lagningar av flera trappor och räcken.

Medlemsavgifterna höjdes med fem (5) procent från 1 januari 2024. Bakgrunden var dels framtida renoveringsbehov och en tilltagande inflation. Medlemsavgifterna kan nu betalas via Autogiro (innehavare av svenskt bankkonto) för att underlätta och för att minska risken för dröjsmålsräntor hos medlemmarna.

Historik

2023	Inköp och installation av egna laddstolpar från MER, 4 platser
2022	Byte av takpannor med mera. Släckning av motorvärmarstolpar.
2021	Installation av ny tvättmaskin och torktumlare.
2020	Införande av parkeringstillstånd och parkeringsövervakning.
2019	Byten av samtliga lås och trycken till entré- och förrådsdörrar.
2018	Byte av system för värmestyrning.
2017	Nya sparkplåtar monterade vid entrédörrar och på stolpar utanför entréer.
2016	Ommålning av fasader och balkonger.
2015	Ommålning av fasader och balkonger.
2014	Reparation av tak och trappor.
2013	Ommålning av fasader samt reparation av trappor och balkonger.

Medlemsinformation

Av föreningens 72 lägenheter har en (1) överlåtits under året.

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets början 128. Under året har 2st medlemmar tillkommit och 1st utträtt vilket innebär att antalet medlemmar per den 31 december 2024 uppgick till 129, utav dessa är fem juridiska personer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 965	2 803	2 761	2 727
Resultat efter finansiella poster	-630	-1 244	-927	164
Soliditet (%)	95	95	95	95
Underhållsfond	1 279	1 071	921	771
Årsavgifter per kvm (kr)	650	615	0	0
Bankskuld per kvm (kr)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr)	89	-48	0	0
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	229	297	0	0
Årsavg. andel av rörelseintäkter (%)	99	96	0	0
Bankskuld per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	0	0	0	0

Upplysning vid förlust

Årets förlust är halverat sedan föregående år och kassaflödet har förbättrats väsentligt och är nu +179 tkr, jämfört med +68 tkr år 2023. Styrelsen ser positivt på den ekonomiska utvecklingen i föreningen och det finns en beredskap inför framtida större renoveringar i.o.m. att kassan uppgår till drygt 2 mkr och föreningen är obelånad

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000 000	1 071 468	-24 671 238	-1 246 693	25 153 537
Disposition av föregående års resultat:			-1 246 693	1 246 693	0
Avsättning underhållsfond		207 600	-207 600		0
Årets resultat				-634 116	-634 116
Belopp vid årets utgång	50 000 000	1 279 068	-26 125 531	-634 116	24 519 421

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-26 125 531
årets förlust	-634 116
	-26 759 647
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	207 600
i ny räkning överföres	-26 967 247
	-26 759 647

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	2 965 145	2 802 584
Övriga rörelseintäkter		22 407	102 669
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 987 552	2 905 253
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 310 329	-2 890 444
Övriga externa kostnader	4	-141 529	-131 873
Personalkostnader		-163 022	-121 438
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 037 781	-1 029 201
Summa rörelsekostnader		-3 652 661	-4 172 956
Rörelseresultat		-665 109	-1 267 703
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 474	23 488
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 475	0
Summa finansiella poster		34 999	23 488
Resultat efter finansiella poster		-630 110	-1 244 215
Resultat före skatt		-630 110	-1 244 215
Skatter			
Skatt på årets resultat		-4 006	-2 478
Årets resultat		-634 116	-1 246 693

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 113 423	22 967 875
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	650 460	813 076
Inventarier, verktyg och installationer	7	95 426	30 332
Summa materiella anläggningstillgångar		22 859 309	23 811 283
Summa anläggningstillgångar		22 859 309	23 811 283
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordringar		137 366	125 245
Övriga fordringar		8	283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 002	156 583
Summa kortfristiga fordringar		277 376	282 111
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 637 025	2 457 517
Summa kassa och bank		2 637 025	2 457 517
Summa omsättningstillgångar		2 914 401	2 739 628
SUMMA TILLGÅNGAR		25 773 710	26 550 911

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

1 279 068

1 071 468

Summa bundet eget kapital

51 279 068

51 071 468

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-26 125 531

-24 671 238

Årets resultat

-634 116

-1 246 693

Summa fritt eget kapital

-26 759 647

-25 917 931

Summa eget kapital

24 519 421

25 153 537

Kortfristiga skulder

Förskott från medlemmar

330

0

Leverantörsskulder

88 513

156 246

Skatteskulder

12 991

12 965

Övriga skulder

71 899

46 088

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 080 556

1 182 075

Summa kortfristiga skulder

1 254 289

1 397 374

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 773 710

26 550 911

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-630 110	-1 244 215
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 037 781	1 029 201
Betald skatt		-3 705	-1 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		403 966	-216 726
		403 966	-216 726
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-12 121	-28 296
Förändring av kortfristiga fordringar		16 581	359 167
Förändring av leverantörsskulder		-67 733	-114 061
Förändring av kortfristiga skulder		-75 377	67 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten		265 316	68 056
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-85 808	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-85 808	0
Årets kassaflöde		179 508	68 056
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 457 517	2 389 461
Likvida medel vid årets slut		2 637 025	2 457 517

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

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Inventarier	5-10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 956 483	2 800 375
Övriga intäkter	8 661	2 209
	2 965 144	2 802 584

I föreningens årsavgifter ingår ersättning för värme och varmvatten, elektrik ström, renhållning eller konsumtionsvatten enl föreningens stadgar.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer	103 837	341 626
Fastighetsskötsel	124 109	147 268
El	1 040 800	1 349 801
Fastighetsförsäkringar	88 274	82 685
Samfällighetskostnader	835 200	771 564
Fastighetsskatt	117 359	114 408
Underhåll	750	83 092
	2 310 329	2 890 444

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	-9 549	-6 922
Övriga administrativa kostnader	-131 979	-124 951
	-141 528	-131 873

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 022 625	46 022 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 022 625	46 022 625
Ingående avskrivningar	-23 054 750	-22 200 298
Årets avskrivningar	-854 452	-854 452
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 909 202	-23 054 750
Utgående redovisat värde	22 113 423	22 967 875
Bokfört värde byggnader	18 813 423	19 667 875
Bokfört värde mark	3 300 000	3 300 000
	22 113 423	22 967 875

Not 6 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 307 156	2 307 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 307 156	2 307 156
Ingående avskrivningar	-1 494 080	-1 331 464
Årets avskrivningar	-162 616	-162 616
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 656 696	-1 494 080
Utgående redovisat värde	650 460	813 076

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 134 665	4 134 665
Inköp	85 808	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 220 473	4 134 665
Ingående avskrivningar	-4 104 333	-4 092 200
Årets avskrivningar	-20 713	-12 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 125 046	-4 104 333
Utgående redovisat värde	95 427	30 332

Åre

Cecilia Kalderen
Ordförande

Randi Merethe Henning

Niklas Lundbäck

Lars Norlander

Atle Jörund Romstad

Min revisionsberättelse har lämnats

Daniel Hellström
Auktoriserad revisor
Hellström & Hjelm Revision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.04.2025 11:07

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 31.03.2025 13:30

DOCUMENT ID:

SkluA2guaJl

ENVELOPE ID:

rkgc6nxdT1x-SkluA2guaJl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Björnängeberget 1 - 2024.pdf
11 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:

Årsredovisning Brf Björnängeberget 1 - 2024.pdf-pAdES-Skxjhalup1
l.pdf
Årsredovisning Brf Björnängeberget 1 - 2024.pdf-pAdES-ByeCG0eO
Tye.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CECILIA MURRAY KALDERÉN cecilia.kalderen@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 14:01 31.03.2025 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/02/10) IP: 155.4.171.24
2. Randi Merethe Henning randi.henning@smnregnskap.no	Signed Authenticated	31.03.2025 15:01 31.03.2025 14:59	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 63/04/09) IP: 195.204.155.130
3. Niklas Lundbäck niklas.lundback@yahoo.com	Signed Authenticated	31.03.2025 23:57 31.03.2025 23:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/01/01) IP: 213.89.164.176
4. Lars Anton Norlander l.a.norlander@gmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 05:54 01.04.2025 05:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/30) IP: 78.73.228.81
5. Atle Jørund Romstad ajr@ntebb.no	Signed Authenticated	01.04.2025 08:13 01.04.2025 07:47	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 50/11/24) IP: 83.209.190.104
6. Jan Daniel Hellström daniel.hellstrom@hhrevision.se	Signed Authenticated	01.04.2025 11:07 01.04.2025 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/24) IP: 185.152.176.24

* 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