

Årsredovisning

för

Brf Ljungvind I

769640-5096

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Ljungvind I 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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är en privat bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt

Föreningen har sitt säte i Härjedalen.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordförande
Robin Dangoor

Styrelseledamöter
Marc Harris
Petra Berglöf

Revisor
Henrik Mårtensson Forvis Mazars AB

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Härjedalen Funäsdalen 23:51, 23:71, 23:48 och 23:52.

Fastigheterna ingår i två samfällighetsföreningar som ansvarar för avfallshantering, snöröjning samt nyttjande av väg.

Underhåll

Då byggnaderna är nyproducerade beräknas inget omfattande underhåll behöva utföras under den närmaste 10-årsperiod. Dock krävs årligen en normal tillsyn/kontroll utvändigt i form av rensning av takrännor, kontroll av tak, fasader, fönster och dörrar för att säkerställa klimatskyddet, samt invändig kontroll av installationer, elektrisk utrustning, värme och ventilation i enlighet med tillverkarnas rekommendationer och gällande föreskrifter. Detta ansvarar varje medlem för i sin lägenhet.

Förvaltning

ViRedo, ekonomisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har under räkenskapsåret 2024 sålt sitt dotterbolag Kåvan Turistlägenheter AB, org.nr. 559174-0104, till Citadellet Bolagsservice för snabbavveckling, som ett sista led i hela affären.

Aktuellt räkenskapsår är det första för föreningen med full debitering av avgifter och andra intäkter, samt betalning av föreningens löpande drift, övriga externa kostnader och räntor. I enlighet med ekonomisk plan finns det en räntetäckningsgaranti utställd av säljaren av dotterbolag som utöver för 2024, kommer att tillgodoräknas under 2025. Inför 2026 och framåt behöver föreningen, i enlighet med ekonomisk plan, höja avgifterna för att täcka kommande räntekostnader.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid verksamhetsåret ingång 34 medlemmar och vid årets utgång 38 medlemmar. Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Årsavgifter och hyror	1 193	0	0
Resultat efter finansiella poster	655	-2 101	-59
Soliditet (%)	81,7	84,9	-0,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	824	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 850	2 989	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	1 351	-1 458	0
Räntekänslighet (%)	12,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	325	187	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67,8	100,0	0,0

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten samt obligatorisk avgift för avgift för el utifrån individuell förbrukning.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 720 000	-60 151	-2 100 944	63 558 905
Disposition av föregående års resultat:		-2 100 944	2 100 944	0
Kapitaltillskott		215 131		215 131
Årets resultat			655 358	655 358
Belopp vid årets utgång	65 720 000	-1 945 964	655 358	64 429 394

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 945 964
årets vinst	655 358
	-1 290 606
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond enligt ekonomisk plan	124 121
i ny räkning överföres	-1 414 727
	-1 290 606

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 193 450	0
Övriga intäkter		62 462	0
		1 255 912	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-831 418	-448 910
Övriga kostnader		-48 494	-1 650 929
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 290 732	-1 105
		-2 170 644	-2 100 944
Rörelseresultat		-914 732	-2 100 944
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	1 991 362	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 349	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-422 621	0
		1 570 090	0
Resultat efter finansiella poster		655 358	-2 100 944
Resultat före skatt		655 358	-2 100 944
Årets resultat		655 358	-2 100 944

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	78 697 870	1 520 998
Inventarier, verktyg och installationer	6	49 306	61 908
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	49 306 735
		78 747 176	50 889 641
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8	0	1 603 538
		0	1 603 538
Summa anläggningstillgångar		78 747 176	52 493 179
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 322	0
Övriga fordringar		16 084	22 348 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 873	45 536
		71 279	22 394 235
<i>Kassa och bank</i>		88 543	7 564
Summa omsättningstillgångar		159 822	22 401 799
SUMMA TILLGÅNGAR		78 906 998	74 894 978

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 720 000	65 720 000
		65 720 000	65 720 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 945 964	-60 151
Årets resultat		655 358	-2 100 944
		-1 290 606	-2 161 095
Summa eget kapital		64 429 394	63 558 905
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 408 980	0
Summa långfristiga skulder		9 408 980	0
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		0	4 304 646
Skulder till kreditinstitut		4 775 740	0
Leverantörsskulder		33 743	3 363 656
Skulder till koncernföretag		0	3 632 371
Övriga skulder		3 375	35 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	255 766	0
Summa kortfristiga skulder		5 068 624	11 336 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 906 998	74 894 978

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-914 732	-2 100 944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11	-267 906	1 105
Erhållen ränta		1 349	0
Erlagd ränta		-422 621	0
Betald inkomstskatt		-3 830	35 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 607 740	-2 064 439
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-23 322	0
Förändring av kortfristiga fordringar		22 299 634	-22 393 110
Förändring av leverantörsskulder		-3 329 913	3 324 390
Förändring av kortfristiga skulder		-3 374 887	-8 773 605
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 963 772	-29 906 764
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-27 553 861	-41 498 654
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	1 033 250
Nettoeffekt avveckling dotterbolag		25 863	0
Erhållen utdelning		3 550 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-23 977 998	-40 465 404
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		14 256 000	4 304 646
Amortering av lån		-4 375 926	0
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		0	65 719 700
Tillskott vid slutreglering		215 131	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10 095 205	70 024 346
Årets kassaflöde		80 979	-347 822
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 564	355 386
Likvida medel vid årets slut		88 543	7 564

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiskaplan

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkomletteringar / innerväggar	50 år
Värme, Sanitet	50 år
El	40 år
Intrytskikt, vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport	25 år
Styr och övervakning	15 år
Restpost	50 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

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

Årsavgifter och hyror

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.

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 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-851 498	0
Värme, el, VA	-197 035	0
Elnätskostnad	-138 228	0
Ersättning el laddstolpar	-5 446	0
Övriga ersättningar och intäkter	-1 242	0
	-1 193 449	0

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El för värme och belysning	345 477	64 462
Vatten och avlopp	122 411	205 115
Hushållsavfall	9 897	0
Snöröjning	10 500	0
GA	100 000	0
Arrende parkeringsplatserer Funäsdalen Berg/hotell	81 200	142 148
Övriga fastighetskostnader	161 933	37 185
	831 418	448 910

Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Utdelning Kåvan Turistlägenheter AB

	2024	2023
Erhållna utdelningar	3 550 000	0
Resultat vid avyttringar	-1 558 638	0
	1 991 362	0

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 520 998	2 554 248
Inköp	29 148 267	
Försäljningar	0	-1 033 250
Omklassificeringar	49 306 735	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 976 000	1 520 998
Årets avskrivningar	-1 278 130	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 278 130	0
Utgående redovisat värde	78 697 870	1 520 998

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 013	63 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 013	63 013
Ingående avskrivningar	-1 105	0
Årets avskrivningar	-12 602	-1 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 707	-1 105
Utgående redovisat värde	49 306	61 908

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 306 735	7 871 094
Inköp		41 435 641
Omklassificeringar	-49 306 735	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	49 306 735
Utgående redovisat värde	0	49 306 735

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 603 538	1 603 538
Försäljningar	-1 603 538	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 603 538
Utgående redovisat värde	0	1 603 538

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp	
			2024-12-31	2023-12-31
SEB	4,72	2029-01-28	4 728 240	0
SEB	4,92	2026-01-28	4 728 240	0
			9 456 480	0
Kortfristig del av långfristig skuld			47 500	0

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	97 307	0
Arrende parkeringsplatser	81 200	0
Gemensamhetsanläggning	77 259	0
	255 766	0

Not 11 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	1 290 732	1 105
Resultat från avyttrat dotterbolag	-1 558 638	
	-267 906	1 105

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	48 500 000	48 500 000
	48 500 000	48 500 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut kommer det att tillsättas en ny styrelse som tar över förvaltningen av bostadsrättsföreningen i samarbete med ekonomisk förvaltare.

SEB lån som ligger klassificerat som kortfristigsuld är omförhandlat med slutbetalningsdag 20260128

Robin Dangoor
Ordförande

Marc Harris

Petra Berglöf

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

Henrik Mårtensson
Auktoriserad revisor
Forvis Mazars AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PETRA BERGLÖF

Styrelseledamot

Serienummer: 6e720d19ca768d[...]2f0f198ce17ab

IP: 91.190.xxx.xxx

2025-04-03 08:54:29 UTC



ROBIN DANGOOR

Styrelseledamot

På uppdrag av: Henrik Mårtensson

Serienummer: 9473b90c476f52[...]8b7ef6b46a23d

IP: 91.190.xxx.xxx

2025-04-03 08:55:29 UTC



MARC HARRIS

Styrelseledamot

Serienummer: bb8d477eff28d9[...]8e8a377bac8bf

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-04-03 09:06:03 UTC



HENRIK MÅRTENSSON

Revisor

På uppdrag av: Forvis Mazars AB

Serienummer: 927d0071385006[...]6be54131e9124

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-04-03 09:36:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.