

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Avgifter och hyresintäkter	1	613 026	605 500
		613 026	605 500
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-339 728	-319 995
Övriga externa kostnader	3	-29 715	-29 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-188 474	-188 474
Summa fastighetskostnader		-557 917	-537 482
Rörelseresultat		55 109	68 018
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader fastighetslån		-85 465	-66 586
Resultat efter finansiella poster		-30 356	1 432
ÅRETS RESULTAT		-30 356	1 432

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	34 354 840	34 530 814
Inventarier	6	48 973	61 473
		34 403 813	34 592 287
Summa anläggningstillgångar		34 403 813	34 592 287
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	36 298	33 668
		36 298	33 668
Kassa och bank		216 722	380 137
Summa omsättningstillgångar		253 020	413 805
SUMMA TILLGÅNGAR		34 656 833	35 006 092

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		30 240 000	30 240 000
Yttre reparationsfond		120 000	100 000
		30 360 000	30 340 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-82 887	-64 318
Årets resultat		-30 356	1 432
		-113 243	-62 886
Summa eget kapital		30 246 757	30 277 114
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	672 029	4 529 418
		672 029	4 529 418
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 593 639	72 872
Leverantörsskulder		26 177	41 066
Övriga kortfristiga skulder		1 878	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	116 353	85 622
		3 738 047	199 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 656 833	35 006 092

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	55 109	68 018
Årerföring gjorda avskrivningar	188 474	188 474
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	243 583	256 492
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-85 465	-66 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	158 118	189 906
Förändring av rörelseresultat		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-2 631	-1 605
Kortfristiga skulder - förändring	17 720	-7 207
Kassaflöde från rörelseresultat	15 089	-8 812
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-336 622	-67 715
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-336 622	-67 715
Årets kassaflöde	-163 415	113 379
Likvida medel vid årets början	380 137	266 759
Likvida medel vid årets slut	216 722	380 138

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad
värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas
nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	0,80%
Inventarier	10-20 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025.
För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 519 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3
% av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag ingen
fastighetsavgift p g a nytt värdeår.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet
eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital.
lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal

Upplysningar till enskilda poster

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Hyresintäkter		
Årsavgifter bostadsrätt	451 240	450 288
Värmedebitering	72 000	72 000
Eldebitering	63 077	57 600
Avgift bredband	24 912	24 912
Övriga intäkter	1 797	700
Summa	613 026	605 500

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Driftkostnader		

Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel entreprenad	0	-500
Snöröjning o markunderhåll	-23 480	-17 073
Besktningskostnader, OVK o dyl	-9 279	0

Summa	-32 759	-17 573
--------------	----------------	----------------

Reparationer

Reparation installationer	-1 290	0
Reparation utvändigt	-5 482	0

Summa	-6 772	0
--------------	---------------	----------

Taxebundna kostnader och uppvärmning

El	-71 638	-69 045
Värme	-70 538	-66 012
Vatten o avlopp	-57 513	-70 939
Sophämtning	-28 853	-31 917
Bredband	-47 177	-41 691

Summa	-275 719	-279 604
--------------	-----------------	-----------------

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	-23 758	-22 098
Samfällighetsavgifter	-720	-720

Summa	-24 478	-22 818
--------------	----------------	----------------

Summa driftkostnader	-339 728	-319 995
-----------------------------	-----------------	-----------------

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		

Förvaltningsarvode	-27 942	-26 712
Övriga administrationskostnader	-1 773	-2 301

Summa	-29 715	-29 013
--------------	----------------	----------------

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 4 Avskrivningar enligt plan		
Avskrivningar på byggnader	-174 378	-174 378
Avskrivningar på markanläggningar	-1 596	-1 596
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggning	-12 500	-12 500
Summa	-188 474	-188 474

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	21 797 200	21 797 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 797 200	21 797 200
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 134 650	-960 272
Årets avskrivningar enligt plan	-174 378	-174 378
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 309 028	-1 134 650
Utgående redovisat värde	20 488 172	20 662 550
Mark	13 843 123	13 843 123
Utgående bokfört värde	34 331 295	34 505 673
Taxeringsvärden		
Byggnader	13 200 000	10 400 000
Mark	1 612 000	1 512 000
Summa	14 812 000	11 912 000
varav bostäder	14 812 000	11 912 000
Summa	14 812 000	11 912 000

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	31 927	31 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 927	31 927
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 786	-5 190
Årets avskrivningar enligt plan	-1 596	-1 596
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 382	-6 786
Utgående bokfört värde	23 545	25 141
Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark	34 354 840	34 530 814

Not 6 Maskiner o inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	125 000	125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 000	125 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-63 527	-51 027
Årets avskrivningar enligt plan	-12 500	-12 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-76 027	-63 527
Utgående redovisat värde	48 973	61 473

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	22 023	21 714
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	14 275	11 954
Summa	36 298	33 668

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	3,80%	r/3 m	2 523 000	2 841 750
Stadshypotek	3,25%	r/3 m	1 063 763	1 074 759
Stadshypotek	1,08%	2026-07-30	678 905	685 781
Kortfristig del			-3 593 639	-72 872
Summa			672 029	4 529 418

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter	50 404	44 257
Upplupen ränta	15 598	6 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 351	35 298
Summa	116 353	85 622

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	5 500 000	5 500 000
Summa	5 500 000	5 500 000

Ramundberget / 2023

Adrian Sparrenborn
Ordförande

Martin Fjellstedt

Nils Henriksson

Jonas Dolk

Fredrik Karlsson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2023

Per-Olof Petersson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning

Brf Fjällängen Ramundberget

Org nr 769627-7719

Styrelsen för Brf Fjällängen Ramundberget

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Brf Fjällängen Ramundberget

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen äger fastigheterna Härjedalen Funäsdalen 42:242, 42:243, Ramundberget. På dessa tomter har uppförts 2 bostadshus med sammanlagt 12 lägenheter med en lägenhetsyta av 840 kvadratmeter. På fastigheten finns också tillgång till 12 parkeringsplatser med motorvärmare.

Lägenheter o lokaler

Lägenhetsfördelning

Tolv st 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 70 kvm.

Föreningen förfogar över 12 stycken parkeringsplatser med motorvärmare. En plats till varje lägenhet.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	13 200 000
Mark	<u>1 612 000</u>
	14 812 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme som distribueras av Ramundbergets Alpina AB. Lägenheterna har golvvärme.

Tomten är ansluten till kommunens nät för avlopp.

Vatten och sophämtning köps via Ramundbergets Alpina

I fastigheten finns centralt brandlarm som är kopplat till larmcentralen.

I fastigheten finns fiber för bredband och tv. Vad gäller bredband samt ytterligare tvkanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med leverantören.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan, senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Enligt ekonomisk plan skall avsättning göras med 20 tkr innan underhållsplan upprättats.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Byggnationer och besiktningar

Byggnaden har uppförts enligt totalentreprenad av Brogården Entreprenad AB, Lit. Fastighetsförvärvet överensstämmer med uppgifterna i ekonomisk plan.

Garantiden upphör hus 1+2 2020-03-30, 2019-12-15

Garantibesiktning utfördes/utföres för hus 1+2 2017-03-30, 2016-12-15.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-03-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-03-12

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 22 medlemmar fördelade på 12 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Snöröjning o fastighetsservice har utförts av Ramundbergets Alpina

Fjärrvärme, vatten och sophämtning köps av Ramundbergets Alpina.

Avtal finns med Fyrfasen om elleverans.

Avtal finns med Härjedalens kommun för avlopp.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 22 september 2022 haft följande sammansättning

Adrian Sparrenborn	Ledamot, ordförande
Martin Fjellstedt	Ledamot
Nils Henriksson	Ledamot
Fredrik Karlsson	Ledamot
Jonas Dolk	Ledamot
Stefan Berg	Suppleant
Ulf Bernström	Suppleant

Revisorer

Per-Olof Petersson och Urban Öberg

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft fyra formella möten sedan senaste årsstämman.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 1% av prisbasbeloppet per pantsättning.

Under året har 0 överlåtelse gjorts.

Årets händelser

Året har inte inneburit några investeringar eller underhållsåtgärder utöver normalt underhåll.

Styrelsen har under året aktivt drivit ett flertal ärenden.

1. På grund av det ekonomiska läget har beslut tagits om att höja avgiften med 10% för att säkerställa en fortsatt god ekonomi för föreningen.
2. De pågående diskussionerna med Ramundberget Alpina om parkeringsplatserna, gemensamhetsanläggningar och husens placeringar på fastigheten har undersökts och är fortfarande under utredning. Detta kommer vara ett åtagande också under 2023.
3. En OVK har genomförts i samtliga lägenheter och då flertalet brister upptäcktes har styrelsen beslutat att föreningen bekostar åtgärderna i samtliga lägenheter under våren 2023.
4. Flera medlemmar har rapporterat att värmen fungerar dåligt. Styrelsen har tagit fram en lathund för att kontrollera golvvärmen och diskussioner med Brogården om att få nya ställdon till golvvärmen har inletts.
5. Styrelsen undersöker vilka nycklar Ramundberget har till våra fastigheter samt möjligheten för föreningen att ha en egen teknikutrymmesnyckel på lämpligt ställe.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 240 000	0	100 000	-64 318	1 432	30 277 114
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			20 000	-20 000		
Balanseras i ny räkning				1 432	-1 432	
Årets resultat					-30 356	-30 356
Belopp vid årets utgång	30 240 000	0	120 000	-82 886	-30 356	30 246 758

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, Kkr	613	606	607	622	613
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-30	1	16	20	-27
Soliditet, %	84,6	84,6	77,2	77,2	77,2
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	537	536	536	536	536
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 078	5 479	5 560	6 233	6 302
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,93%	1,44%	1,54%	1,28%	1,14%
Fastighetens belåningsgrad, % **	12,4%	13,3%	13,5%	15,0%	15,1%

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-82 886
Årets resultat	-30 356
	-113 242
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	20 000
I ny räkning överföres	-133 242
	-113 242

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Adrian Johannes N Sparrenborn

be742af7-65b8-4990-970e-c4e23c41f7ca - 2023-04-30 00:59:30 UTC +03:00
BankID / Freja eID - af9fe5d5-d4e4-4baa-aae9-c45b4de5cea9 - SE

Hans Fredrik Karlsson

81daecd1-6a2f-4def-8d48-d2798c54517d - 2023-04-30 08:41:37 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 14d71a16-48bc-48c9-8e81-203aeff2ec83 - SE

ULF BERNSTRÖM

c0573a0b-9919-436a-bedc-863fa2ffdfbb - 2023-04-30 18:16:30 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 893d7472-7b95-4f66-a9cd-7d9925fc4b03 - SE

Per Urban Johannes Öberg

4bc17a98-4cb9-4ab7-9259-b723db88b15e - 2023-05-01 16:50:44 UTC +03:00
BankID / Freja eID - bed98515-16ff-4f8b-93c1-1f898bc49d8e - SE

Jonas Daniel Dolk

5ad5cf68-af66-4454-a503-c4468ca7985b - 2023-05-02 09:43:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d5f4d82b-14f0-43f0-950b-6e0be6790580 - SE

Johnny Per-Olof Petersson

7b6d3397-8237-4faa-82ab-e08782f73f4a - 2023-05-02 09:47:35 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7957633a-5ff7-4d62-a176-ba0a20042543 - SE

NILS HENRIKSSON

56d5f04d-5e96-4cde-b224-0de8c08a9a28 - 2023-05-02 12:42:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - cae76f71-a89c-46d1-a884-42800af8a0d8 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmatekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

STEFAN BERG

d4205f39-dea8-4b5b-8ca4-7b5ee316dc7a - 2023-05-02 16:42:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - b22dd935-3195-437c-b163-1f2620e82233 - SE

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