

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Fjällbäcken 2
769639-9299

Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjällbäcken 2 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

Bostadsföreningen Fjällbäcken 2 är ett privatbostadsföretag som registrerades år 2020. Föreningen äger fastigheterna Malung-Sälen Västra långstrand 1:14 till 1:17 samt Malung-Sälen Västra långstrand 1:24 till 1:27 med adress Fjällbäcken 9, 11, 13, 14, 15, 16, 18 och 20 i Malung-Sälens kommun, med därpå uppförda Byggnader.

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

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter och högst två styrelsesuppleanter.

Ordinarie ledamöter

Daniel Göök	Ordförande
Lisa Graham Borg	Ledamot
David Ivarsson	Ledamot

Revisorer

Extern revisor Ado Korda, iAudit Revision AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 750	0	0
Resultat efter finansiella poster	211	-123	-265
Kassaflöde	6 013 737	0	0
Soliditet (%)	79,4	-0,5	-1,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	383	0	0
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter	75	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	194	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	158	0	0

Slutplacering av föreningens lån har inte hänt vid bokslutsdatum, därav är skuldsättning/kvm och räntekänslighet 0.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång		-264 583	-122 624	-387 207
Ökning av insatskapital	184 660 000			184 660 000
Disposition av föregående års resultat:		-122 624	122 624	0
Årets resultat			211 337	211 337
Belopp vid årets utgång	184 660 000	-387 207	211 337	184 484 130

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-387 207
årets vinst	211 337
	-175 870

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-175 870
	-175 870

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			
Nettoomsättning	2	1 749 781 1 749 781	0 0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-871 789	-5 399
Övriga kostnader	4	-167 587	-97 825
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-499 793	0
		-1 539 169	-103 224
Rörelseresultat		210 612	-103 224
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	0	-19 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		749	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25	0
		724	-19 400
Resultat efter finansiella poster		211 336	-122 624
Resultat före skatt		211 336	-122 624
Årets resultat		211 337	-122 624

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	224 917 007	23 291 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	60 347 028
		224 917 007	83 638 028

Summa anläggningstillgångar

224 917 007

83 638 028

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		521 327	0
Övriga fordringar		0	5 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		236 311	0
		757 638	5 600

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

6 780 990

767 253

7 538 628

772 853

SUMMA TILLGÅNGAR

232 455 635

84 410 881

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

184 660 000

0

184 660 000

0

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-387 207

-264 583

Årets resultat

211 337

-122 624

-175 870

-387 207

Summa eget kapital

184 484 130

-387 207

Långfristiga skulder

8

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

0

15 853 610

Leverantörsskulder

431 257

5 399

Aktuella skatteskulder

159 432

0

Övriga skulder

46 738 729

68 939 079

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

642 087

0

Summa kortfristiga skulder

47 971 505

84 798 088

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

232 455 635

84 410 881

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	211 337	-122 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	499 793	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

	711 130	-122 624
--	---------	----------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	0	8 000 000
Förändring av kundfordringar	-521 327	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-230 711	-5 600
Förändring av leverantörsskulder	425 858	-40 751
Förändring av kortfristiga skulder	-15 048 978	-1 680 000

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	-14 664 028	6 151 025
--	-------------	-----------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-141 778 772	-75 097 835
--	--------------	-------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

	-141 778 772	-75 097 835
--	--------------	-------------

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser	184 660 000	0
Upptagna lån	-22 203 463	68 939 079

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	162 456 537	68 939 079
--	-------------	------------

Årets kassaflöde

	6 013 737	-7 731
--	-----------	--------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	767 253	774 984
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

	6 780 990	767 253
--	-----------	---------

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 underhållsplan.

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:

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassaflöde

Visar på förändringen av likvida medel.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter bostadsrättsyta.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Lån/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens fastighetslån på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter bostadsrättsyta.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av årsavgifterna.

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.

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 hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Årsavgifter	1 315 388	0
Värme	31 182	0
Vidarefakturerad el	58 646	0
Vatten och avlopp	309 243	0
Grundavgift avfall	35 043	0
Faktureringsavgifter	279	0
	1 749 781	0

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsel	222 082	5 399
Vatten & avlopp	321 695	0
Sophämtning/ renhållning	46 392	0
Snöröjning/avfallsstation/gatubelysning	67 835	0
Fastighetsförsäkringar	41 885	0
Programvaror	807	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	159 432	
Ersättningar till revisor	11 661	
	871 789	5 399

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Företagsförsäkring	71 286	92 237
Övriga kostnader	19 313	800
Konsultarvoden	0	4 038
Bankkostnad	738	750
Redovisningstjänster	76 250	0
	167 587	97 825

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	0	-19 400
	0	-19 400

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 291 000	0
Inköp	202 125 800	23 291 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 416 800	23 291 000
Årets avskrivningar	-499 793	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-499 793	0
Utgående redovisat värde	224 917 007	23 291 000
Bokfört värde byggnader	149 438 207	
Bokfört värde mark	75 478 800	23 291 000
	224 917 007	23 291 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 347 028	8 540 193
Inköp	0	51 806 835
Omklassificeringar	-60 347 028	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	60 347 028
Utgående redovisat värde	0	60 347 028

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Göök
Ordförande

Lisa Grahm Borg
Ledamot

David Ivarsson
Ledamot

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

Ado Korda
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557549069965

Dokument

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Fjällbäcken
2
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2025-06-10 13:57:55 CEST (+0200) av Great
Accounting (GA)
Färdigställt 2025-06-11 14:47:12 CEST (+0200)

Initierare

Great Accounting (GA)
Great Accounting Sweden AB
info@greataccounting.se
+46735332916

Signerare

Lisa Graham Borg (LGB)
Identifierad med svenskt BankID som "LISA GRAHM
BORG"
Personnummer 19790320-8903
lisa@vividproperties.se
Signerade 2025-06-10 16:58:25 CEST (+0200)

David Ivarsson (DI)
Identifierad med svenskt BankID som "DAVID IVARSSON"
Personnummer 19821213-3311
david@dftinvest.se
Signerade 2025-06-10 14:57:33 CEST (+0200)

Daniel Göök (DG)
Identifierad med svenskt BankID som "DANIEL GÖÖK"
Personnummer 761005-5597
daniel@gookinvestab.se
Signerade 2025-06-10 15:54:48 CEST (+0200)

Ado Korda (AK)
Identifierad med svenskt BankID som "Ado Korda"
Personnummer 198908174231
ado@iaudit.nu
Signerade 2025-06-11 14:47:12 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

