

Årsredovisning 2023

Fjällbyns Ranch Bostadsrättsförening

769637-7774



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Fjällbyns Ranch Bostadsrättsförening

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen Kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malung-Sälen Transtrand Kronopark 1:445, Malung-Sälen Transtrand Kronopark1:446, Malung-Sälen Transtrand Kronopark 1:447	2021	Malung

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 726 kvm. Byggnadernas totalyta är 726 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Johansson	Ordförande
Hanna Christina Jögård Wass	Styrelseledamot
Peter Wärnbring	Styrelseledamot

Valberedning

Per Pilebo
Jakob Sandberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av -ledamöterna

Revisorer

Patrik Högström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan med perioden 2023-2073.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo
Elhandel	Dalakraft/Malung-Sälen elnät
Försäkring	Dina Försäkringar
Vatten och sophämtning	Vatten & Avfall Malung-Sälen AB
Lån	Nordea

Övrig verksamhetsinformation

2års besiktning utfördes under året

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året så har vi fått höja avgifterna med 35% från 2023-01-01, samt schablon beloppen för VA, värme och El. Detta pga. ökade räntekostnader samt elkostnader. Samt att vi börjat amortera på våra lån.

Övrigt

Bostadsrättsföreningen förvärvade sina fastigheter genom paketering via Sp62 Ranchen AB som förvärvades 2020. Sp62 Ranchen AB avyttrades 2022 och resultatet från avyttringen har redovisats i år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 24 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021 (1 MÅN)
Nettoomsättning	690 482	476 835	38 621
Resultat efter fin. poster	-453 790	-344 666	-31 964
Soliditet (%)	81	82	82
Yttre fond	31 836	2 796	2 796
Taxeringsvärde	14 374 000	14 374 000	1 620 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	951	657	53
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,6	93,5	100
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 385	9 409	9 504
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 385	9 409	9 504
Sparande per kvm totalyta, kr	-94	-139	-16
Elkostnad per kvm totalyta, kr	160	230	18
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	117	107	8
Energikostnad per kvm totalyta, kr	277	337	26
Räntekänslighet (%)	9,87	14,33	178,70

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 84 528 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat förklaras av årets avskrivningar, förlust på avyttring av Sp62 Ranchen AB samt ökade drift och underhållskostnader. Styrelsen har höjt avgifterna med 7% från 2024-01-01 för att minska kommande års förlust.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	31 100 000	-	-	31 100 000
Fond, yttre underhåll	2 796	-	29 040	31 836
Uppskrivningsfond	15 370 000	-	-	15 370 000
Balanserat resultat	-15 351 964	-344 666	-29 040	-15 725 671
Årets resultat	-344 666	344 666	-453 790	-453 790
Eget kapital	30 776 165	0	-453 790	30 322 375

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 725 671
Årets resultat	-453 790
Totalt	-16 179 461

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	29 040
Balanseras i ny räkning	-16 208 501
	-16 179 461

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	690 482	476 835
Övriga rörelseintäkter	3	10 012	33 549
Summa rörelseintäkter		700 494	510 384
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-251 607	-300 951
Övriga externa kostnader	8	-241 799	-167 837
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-243 732	-243 732
Summa rörelsekostnader		-737 137	-712 520
RÖRELSERESULTAT		-36 643	-202 136
Finansiella poster			
Resultat från finansiella tillgångar		-31 800	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-385 360	-142 530
Summa finansiella poster		-417 147	-142 530
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-453 790	-344 666
ÅRETS RESULTAT		-453 790	-344 666

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	37 392 225	37 635 957
Summa materiella anläggningstillgångar		37 392 225	37 635 957
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 392 225	37 685 957
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 618	4 912
Övriga fordringar	12	28 822	21 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 850	34 817
Summa kortfristiga fordringar		79 290	61 640
Kassa och bank			
Kassa och bank		70 542	32 411
Summa kassa och bank		70 542	32 411
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		149 832	94 051
SUMMA TILLGÅNGAR		37 542 057	37 780 008

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 100 000	31 100 000
Uppskrivningsfond		15 370 000	15 370 000
Fond för yttre underhåll		31 836	2 796
Summa bundet eget kapital		46 501 836	46 472 796
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 725 671	-15 351 964
Årets resultat		-453 790	-344 666
Summa ansamlad förlust		-16 179 461	-15 696 631
SUMMA EGET KAPITAL		30 322 375	30 776 165
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 813 750	6 831 000
Leverantörsskulder		245 313	36 452
Övriga kortfristiga skulder		9 222	9 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	151 396	127 081
Summa kortfristiga skulder		7 219 681	7 003 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 542 057	37 780 008

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-36 643	-202 136
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	-31 800	0
Årets avskrivningar	243 732	243 732
	175 289	41 596
Erhållen ränta	13	0
Erlagd ränta	-375 492	-126 708
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-200 190	-85 112
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 650	-37 760
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	223 221	66 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 381	-55 959
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	50 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	50 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-17 250	-69 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-17 250	-69 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	38 131	-124 959
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	32 411	157 370
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	70 542	32 411

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Fjällbyns Ranch Bostadsrättsförening har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 - 2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	468 288	346 896
Vatten	116 640	94 131
El	105 554	35 808
Summa	690 482	476 835

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	1
Elprisstöd	23 211	0
Övriga intäkter	-13 200	33 548
Summa	10 012	33 549

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	7 810
Snöskottning	15 000	15 000
Summa	15 000	22 810

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Underhåll	0	4 290
Summa	0	4 290

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	116 254	166 972
Vatten	84 583	77 768
Sophämtning	7 847	6 181
Summa	208 684	250 921

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	23 633	22 930
Samfällighet	4 290	0
Summa	27 923	22 930

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	3 530	17 158
Juridiska kostnader	167 792	86 303
Revisionsarvoden	20 000	37 500
Ekonomisk förvaltning	29 752	26 876
Konsultkostnader	20 725	0
Summa	241 799	167 837

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	385 227	142 341
Övriga räntekostnader	133	189
Summa	385 360	142 530

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 900 000	37 900 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 900 000	37 900 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-264 043	-20 311
Årets avskrivning	-243 732	-243 732
Utgående ackumulerad avskrivning	-507 775	-264 043
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 392 225	37 635 957
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 670 000</i>	<i>18 670 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark	1 574 000	1 574 000
Summa	14 374 000	14 374 000

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i koncernen	0	15 370 000
Nedskrivning andelar dotterföretag	0	-15 320 000
Summa	0	50 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	832	401
Övriga fordringar	27 990	21 510
Summa	28 822	21 911

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 669	10 792
Försäkringspremier	18 985	17 306
Förvaltning	7 196	6 719
Summa	28 850	34 817

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek				2 277 000
Nordea Hypotek				2 277 000
Nordea Hypotek				2 277 000
Nordea Hypotek	2024-11-28	5,66 %	2 271 250	
Nordea Hypotek	2024-11-28	5,66 %	2 271 250	
Nordea Hypotek	2024-11-28	5,66 %	2 271 250	
Summa			6 813 750	6 831 000
Varav kortfristig del			6 813 750	6 831 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 468 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, 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.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	14 329	26 542
Utgiftsräntor	35 869	26 001
Förutbetalda avgifter/hyror	62 448	55 788
Beräknat revisionsarvode	38 750	18 750
Summa	151 396	127 081

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 900 000	6 900 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2024 så har vi återigen varit tvugna att höja avgifterna pga. ökade ränte- och elkostnader. Dock är prognosen att räntan går ner under 2024, varpå vi ser att ekonomin i föreningen borde stabiliseras

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malung-Sälen Kommun

Daniel Johansson
Styrelseordförande

Hanna Christina Jögård Wass
Styrelseledamot

Peter Wärnbring
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Patrik Högström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2024 08:44

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius • 02.05.2024 20:41

DOCUMENT ID:

HyXqUA8ZMR

ENVELOPE ID:

BJgcUCLZGA-HyXqUA8ZMR

DOCUMENT NAME:

Fjällbyns Ranch Bostadsrättsförening, 769637-7774 - Årsredovisning 2023.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL JOHANSSON daniel.johansson@afry.com	Signed Authenticated	03.05.2024 07:53 03.05.2024 07:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/10) IP: 77.53.141.255
2. PETER WÄRNBRING peter.warnbring@gmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 16:55 03.05.2024 16:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/01/08) IP: 90.235.69.131
3. Hanna Christina Jögård Wass hanna_jogard@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2024 18:20 03.05.2024 09:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/11/24) IP: 36.37.144.132
4. PATRIK HÖGSTRÖM patrik.hogstrom@rsm.se	Signed Authenticated	06.05.2024 08:44 06.05.2024 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/08/03) IP: 13.81.203.70

* 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