

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Härjedalens kommun, Jämtlands län. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket den 2019-12-02. Nuvarande stadgar registrerades 2019-12-02.

Föreningen ingår i Gemensamhetsanläggningen Härjedalen Vemdalens Kyrkby GA:45

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter:

Mikael Jonsson Schwartz, Ordförande

Michael Johansson, Ledamot

Caroline Peterson-Ullstrand, Ledamot

Övriga funktionärer

Christer Roswall, Suppleant

Mikael Derkert, Suppleant

Revisor

Andreas Wassberg - Edlund & Partners AB

Fastigheterna

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Vemdalens Kyrkby 54:72 samt Vemdalens Kyrkby 54:73 vilket ligger i Vemdalsskalet, Vemdalens.

Bostäder

Fastigheterna består av totalt 38st lägenheter fördelat på 7st byggnader. Lägenheterna är uteslutande bostadsrättslägenheter och total BOA uppgår till 2 912kvm.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade via Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga 38 lgh.

Förvaltning

Fastighetsförvaltningen hanteras av AGO i Vemdalens. Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning.

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 709 143	1 477 322	705 846	0	0
Res. efter finansiella poster	-1 329 095	-1 493 130	-28 838	-10 060	0
Balansomslutning	119 926 846	121 442 432	123 058 165	121 368 815	75 523 342
Soliditet (%)	83,19	83,24	83,36	42,78	18,99
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	507	429	429	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,40	84,48	68,35	-	-
Skuldsättning (kr/kvm)	6 804	6 875	6 927	3 684	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 804	6 875	6 927	3 684	-
Sparande (kr/kvm)	93	42	132	-	-
Räntekänslighet (%)	13,4	16,0	32,3	-	-
Energikostnad (kr/kvm)	83	83	-	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2 912 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till det samma, 2 912 kvadratmeter.

I energikostnad ingår enbart vatten.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat på -1 329tkr för räkenskapsåret. I resultatet ingår avskrivningar på föreningens fastighet om 1 600tkr, d.v.s. resultat exklusive avskrivningar uppgår till +271tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet men påverkar inte föreningens likviditet. Största enskilda kostnadspost utöver avskrivningar är räntekostnader på fastighetslån, dessa uppgår till 809tkr. Utöver detta har avgiften till Skalpassets Samfällighet ökat under året, en kostnad som föreningen inte kan påverka.

Kassaflödet under räkenskapsåret uppgick till +38tkr efter amorteringar av föreningens lån samt förändring i fordringar och skulder, se Kassaflödesanalysen sidan 8.

Styrelsen arbetar aktivt och långsiktigt med att säkertställa att föreningen ska ha en ekonomi i balans vilket bl.a. innebär att en budget upprättas för varje räkenskapsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året färdigställdes installationen av elbilsaddare. Kostnaden för installationen belastade den enskilde bostadsrättsinnehavaren.

Årsavgifterna höjdes med 500:-/medlem/månad fr.o.m. 2024-01-01.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemsantalet uppgick vid årets början till 60st. Två överlåtelse har skett med tillträde under år 2024 där 2st medlemmar lämnat och 3st medlemmar tillkommit. Således har föreningen 61 st medlemmar vid årets slut.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av prisbasbeloppet.

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 630 000	-38 898	-1 493 130
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:		-1 493 130	1 493 130
Årets förlust			-1 329 095
Belopp vid årets utgång	102 630 000	-1 532 029	-1 329 095

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-1 532 029
årets förlust	-1 329 095
	-2 861 124
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-2 861 124
	-2 861 124

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	Not		
Nettoomsättning	2	1 709 143	1 477 322
Övriga rörelseintäkter	3	0	0
		<u>1 709 143</u>	<u>1 477 322</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-538 278	-491 668
Övriga externa kostnader	5	-78 231	-70 746
Personalkostnader		-9 760	-9 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 600 185	-1 600 185
		<u>-2 226 454</u>	<u>-2 172 598</u>
Rörelseresultat		-517 311	-695 276
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		820	1 764
Räntekostnader och liknande resultatposter		-812 604	-799 618
		<u>-811 784</u>	<u>-797 854</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 329 095	-1 493 130
Årets resultat		<u>-1 329 095</u>	<u>-1 493 130</u>



BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	<u>119 509 584</u>	<u>121 109 769</u>
		119 509 584	121 109 769
Summa anläggningstillgångar		119 509 584	121 109 769
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		354	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>186 080</u>	<u>140 104</u>
		186 434	140 115
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>230 828</u>	<u>192 548</u>
Summa kassa och bank		230 828	192 548
Summa omsättningstillgångar		417 262	332 663
SUMMA TILLGÅNGAR		119 926 846	121 442 432



BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital
Medlemsinsatser

Fritt eget kapital
Balanserat resultat
Årets resultat

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

102 630 000	102 630 000
102 630 000	102 630 000
-1 532 029	-38 898
-1 329 095	-1 493 130
-2 861 124	-1 532 028
99 768 876	101 097 972
80	10 370 000
0	10 370 000
819 813 750	9 648 750
166 042	86 604
0	72 100
9178 178	167 006
20 157 970	9 974 460
119 926 846	121 442 432

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-517 311	-695 276
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 600 185	1 600 185
Erhållen ränta m.m.		820	1 764
Erlagd ränta		-816 392	-792 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		267 302	113 691
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-46 320	67 777
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		79 438	23 161
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-57 140	1 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten		243 280	205 978
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-205 000	-153 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-205 000	-153 750
Förändring av likvida medel		38 280	52 228
Likvida medel vid årets början		192 548	140 320
Likvida medel vid årets slut		230 828	192 548



NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Avgifter som aviserats men ej betalats per balansdagen, netto redovisas mot förutbetalda intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningar fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentlig skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden. Mark skrivs ej av. Avskrivningstiden är 60-100år.

	Antal år
Stomme & grund	100
Fönster & fasad	60
Tak	60
El	60
Värme & ventilation	60

Mark skrivs ej av.

*Skatt**Inkomstskatt:*

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheten som inte kan hänföras till fastigheten. t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Fastighetsskatt:

Bostadsrättsföreningen betalar ingen fastighetsskatt på de närmsta 15 åren efter att samtliga byggnader är slutbesiktade.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Medlemsavgifter	1 476 072	1 248 072
	VA tillägg	228 000	228 000
	Påminnelseavgifter	480	1 260
	Pant- och överlåtelseavgifter	4 585	0
	Öres- och kronutjämning	6	-11
		<u>1 709 143</u>	<u>1 477 321</u>

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024	2023
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag</i>		
	Övriga ersättningar och intäkter	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
Not 4	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetsel	-3 722	-7 759
	Vatten & Avlopp	-240 997	-240 995
	Fastighetsskötsel	-26 802	-29 504
	Skalpassets samfällighetsförening	-190 000	-136 800
	Företagsförsäkringar	-40 608	-36 352
	Övriga driftkostnader	0	-22 882
	Reparation o underhåll	<u>-36 150</u>	<u>-17 375</u>
		-538 278	-491 667
Not 5	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Ersättningar till revisor	-25 000	-22 500
	Redovisningstjänster	-40 624	-40 624
	Övriga förvaltningskostnader ekonomi	-5 825	-4 367
	Bankkostnader	-2 393	-2 395
	Övriga externa kostnader, avdragsgilla	<u>-4 389</u>	<u>-860</u>
		-78 231	-70 746
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>123 110 000</u>	<u>123 110 000</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 110 000	123 110 000
	Ingående avskrivningar	-2 000 231	-400 046
	Årets avskrivningar	<u>-1 600 185</u>	<u>-1 600 185</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 600 416	-2 000 231
	Utgående redovisat värde	<u>119 509 584</u>	<u>121 109 769</u>
	Redovisat värde byggnader	116 413 433	118 013 618
	Redovisat värde mark	<u>3 096 151</u>	<u>3 096 151</u>
		119 509 584	121 109 769
	(Mark skrivs ej av)		
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	53 303 000	53 303 000
	varav byggnader:	48 200 000	48 200 000
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsskötsel AGO	25 900	24 448
	Skalpassets samfällighetsförening	102 600	68 400
	Skalpassets extradebitering	19 000	10 156
	Försäkringspremie	<u>38 580</u>	<u>37 100</u>
		186 080	140 104



BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

NOTER

Not 8 Långfristiga lån

Kreditgivare / Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing.skuld	Årets amortering	Utg.skuld
SEB 45848655 / 2025-05-28 (3 år)	3,27%	10 421 250	0	10 421 250
SEB 46752376 / 2025-05-28 (1 år)	3,64%	9 597 500	-205 000	9 392 500
Kortfristig del av långfristig skuld		-9 648 750		-19 813 750
Summa		10 370 000	-205 000	0

*Senast kända ränta

Under kommande år har båda av lånen villkorsändringsdag, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån tillsammans med kommande års amortering. (enligt RevU-18).

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupen kostnad el	257	745
Upplupen räntekostnad	28 441	32 229
Förutbetalda årsavgifter	149 480	134 032
	<u>178 178</u>	<u>167 006</u>

Not 10 Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar	20 480 000	20 480 000
------------------------	------------	------------

NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm

Det som oftast tas ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Skuldsättning per kvm

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande per kvm

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet i %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

Energikostnad per kvm

Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan - boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

BRF Solpasset 1

Org.nr. 769638-1578

NOTER

Vemdalen



Mikael Jonsson Schwartz
Ordförande



Caroline Peterson Ullstrand



Michael Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Edlund & Partners AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543884663

Dokument

Årsredovisning Brf Solpasset 2024

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2025-04-09 18:56:49 CEST (+0200) av E o P

Revision (EoPR)

Färdigställt 2025-04-10 15:05:43 CEST (+0200)

Initierare

E o P Revision (EoPR)

Edlund & Partners AB

ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Andreas Wassberg (AW)

Edlund & Partners AB

andreas@edlundpartners.se

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Aw'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf Torgny Andreas Vassberg"

Signerade 2025-04-10 15:05:43 CEST (+0200)

Mikael Jonsson Schwartz (MJS)

mikael.schwartz.jonsson@gmail.com

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'MJS'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL SCHWARTZ JONSSON"

Signerade 2025-04-09 19:03:18 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543884663

Michael Johansson (MJ)
michael.johansson@helm.se

A blue ink signature of Michael Johansson, written in a cursive style.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Anders Michael Johansson"
Signerade 2025-04-10 13:57:52 CEST (+0200)

Caroline Peterson (CP)
caroline.peterson.ullstrand@gmail.com

A blue ink signature of Caroline Peterson, written in a cursive style.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLINE PETERSON ULLSTRAND"
Signerade 2025-04-10 13:36:07 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>

