

# Årsredovisning

## Brf Fjällängen Ramundberget

Org nr 769627-7719

Styrelsen för Brf Fjällängen Ramundberget  
avger härmed årsredovisning för  
räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31



*NH*

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14
Budget	15

## 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 2016;

Byggnad	9 112 000
Mark	<u>1 208 000</u>
	10 320 000

#### 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 24 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 haft följande sammansättning

Richard Sundbom	Ledamot, ordförande
Kerstin Fransson	Ledamot
Nils Henriksson	Ledamot
Fredrik Karlsson	Ledamot
Peter Haraldsson	Ledamot
Jonas Dolk	Suppleant
Eva Lindelöf	Suppleant

## Revisorer

Björn Norrborn

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft ett formellt möte och otaliga informella överläggningar.

## 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 1 överlåtelse gjorts.

## Årets händelser

En uppföljande garantibesiktning har genomförts under året och Brogården har utfört diverse åtgärder till följd av denna. Främst markarbeten ovan och runt husen syftande till att förbättra dräneringen.

Diskussioner har förts med Ramundberget AB om parkeringsplatser, gemensamhetsanläggningar och husens placering på fastigheterna. Dessa diskussioner är inte avslutade då samsyn med Ramundberget AB ännu inte råder.



## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>30 240 000</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>	<b>61 822</b>	<b>-55 758</b>	<b>30 266 064</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			20 000	-20 000		
Balanseras i ny räkning				-55 758	55 758	
Årets resultat					-26 866	-26 866
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 240 000</b>	<b>0</b>	<b>40 000</b>	<b>-13 936</b>	<b>-26 866</b>	<b>30 239 198</b>

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	613	584	559	486	
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-27	-56	-16	108	
Soliditet, %	84,6	84,6	77,2	77,2	
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	536	509	511	447	
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 302	6 368	6 433	6 499	
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	36 000	36 000	36 000	36 000	
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,13%	1,13%	1,27%	1,14%	
Fastighetens belåningsgrad, % **	15,1%	15,2%	15,3%	15,4%	

\* 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	-13 936
Årets resultat	-26 866
	<hr/>
	-40 802
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	20 000
I ny räkning överföres	-60 802
	<hr/>
	-40 802

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.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hyresintäkter	1	613 167	584 124
		<u>613 167</u>	<u>584 124</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-364 259	-366 150
Övriga externa kostnader	3	-27 018	-25 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-188 474	-187 280
Summa fastighetskostnader		<u>-579 751</u>	<u>-579 045</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>33 416</b>	<b>5 079</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Räntekostnader fastighetslån		-60 332	-60 937
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-26 866</b>	<b>-55 758</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-26 866</b>	<b>-55 758</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	5	35 058 736	35 234 710
Inventarier	6	98 973	111 473
		<hr/>	<hr/>
		<b>35 157 709</b>	<b>35 346 183</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 157 709</b>	<b>35 346 183</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	26 245	23 500
		<hr/>	<hr/>
		<b>26 245</b>	<b>23 500</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>464 075</b>	<b>388 744</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>490 320</b>	<b>412 244</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 648 029</b>	<b>35 758 427</b>



## BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		30 240 000	30 240 000
Yttre reparationsfond		40 000	20 000
		<u>30 280 000</u>	<u>30 260 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 936	61 822
Årets resultat		-26 866	-55 758
		<u>-40 802</u>	<u>6 064</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 239 198</b>	<b>30 266 064</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	5 238 750	5 293 750
		<u>5 238 750</u>	<u>5 293 750</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	55 000	55 000
Leverantörsskulder		7 425	83 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	107 656	60 007
		<u>170 081</u>	<u>198 613</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 648 029</b>	<b>35 758 427</b>





## KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	33 416	5 079
Årerföring gjorda avskrivningar	188 474	187 280
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>221 890</b>	<b>192 359</b>
Erhållen ränta	50	100
Erlagd ränta	-60 332	-60 937
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>161 608</b>	<b>131 522</b>
<b>Förändring av rörelseresultat</b>		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-2 745	-7 159
Kortfristiga skulder - förändring	-28 532	30 188
<b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>	<b>-31 277</b>	<b>23 029</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i anläggningstillgång	0	-31 927
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-31 927</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-55 000	-55 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-55 000</b>	<b>-55 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>75 331</b>	<b>67 624</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>388 744</b>	<b>321 120</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>464 075</b>	<b>388 744</b>



## 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

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla  
fram till år 2019. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 337 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.

### Intäcksredovisning

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

### Personal

Föreningen har ingen anställd personal

## Upplysningar till enskilda poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1 Hyresintäkter</b>		
Årsavgifter bostadsrätt	450 288	427 500
Värmedebitering	72 000	72 000
Eldebitering	64 829	58 963
Avgift bredband	24 912	24 047
Övriga intäkter	1 138	1 614
<b>Summa</b>	<b>613 167</b>	<b>584 124</b>
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 2 Driftkostnader</b>		
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-1 094	-3 595
Snöröjning o markunderhåll	-33 680	-33 835
Material	0	-2 179
Besiktningkostnader	-63 000	-30 546
<b>Summa</b>	<b>-97 774</b>	<b>-70 155</b>
<u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-2 898	-36 797
Reparation mark	0	0
<b>Summa</b>	<b>-2 898</b>	<b>-36 797</b>
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-61 328	-55 156
Värme	-64 173	-64 789
Vatten o avlopp	-63 765	-63 134
Sophämtning	-32 279	-30 481
Bredband	-22 031	-26 469
<b>Summa</b>	<b>-243 576</b>	<b>-240 029</b>
<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-19 291	-17 969
Samfällighetsavgifter	-720	-1 200
<b>Summa</b>	<b>-20 011</b>	<b>-19 169</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-364 259</b>	<b>-366 150</b>
	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förvaltningsarvode	-23 813	-22 710
Övriga administrationskostnader	-3 205	-2 905
<b>Summa</b>	<b>-27 018</b>	<b>-25 615</b>



	2018-01-01	2017-01-01
Not 4 Avskrivningar enligt plan	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar på byggnader	-174 378	-174 378
Avskrivningar på markanläggningar	-1 596	-402
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggning	-12 500	-12 500
<b>Summa</b>	<b>-188 474</b>	<b>-187 280</b>
<b>Not 5 Byggnader, mark och markanläggning</b>		
<b>Byggnader</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	21 797 200	21 797 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 797 200</b>	<b>21 797 200</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-437 138	-262 760
Årets avskrivningar enligt plan	-174 378	-174 378
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-611 516</b>	<b>-437 138</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 185 684</b>	<b>21 360 062</b>
<b>Mark</b>	<b>13 843 123</b>	<b>13 843 123</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>35 028 807</b>	<b>35 203 185</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	9 112 000	9 112 000
Mark	1 208 000	1 208 000
<b>Summa</b>	<b>10 320 000</b>	<b>10 320 000</b>
varav bostäder	10 320 000	10 320 000
<b>Summa</b>	<b>10 320 000</b>	<b>10 320 000</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	31 927	31 927
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 927</b>	<b>31 927</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-402	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 596	-402
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 998</b>	<b>-402</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>29 929</b>	<b>31 525</b>
<b>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>35 058 736</b>	<b>35 234 710</b>



#### Not 6 Maskiner o inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	125 000	125 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 000</b>	<b>125 000</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-13 527	-1 027
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-12 500</u>	<u>-12 500</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-26 027</b>	<b>-13 527</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>98 973</b>	<b>111 473</b>

#### Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	17 544	17 544
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	<u>8 701</u>	<u>5 956</u>
<b>Summa</b>	<b>26 245</b>	<b>23 500</b>

#### Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	1,10%	r/3 m	3 506 750	3 561 750
Stadshypotek	1,15%	r/3 m	1 099 500	1 099 500
Stadshypotek	1,28%	r/3 m	687 500	687 500
Kortfristig del			-55 000	-55 000
<b>Summa</b>			<b>5 238 750</b>	<b>5 293 750</b>

Nästa års beräknade amortering	55 000	55 000
Amortering år 2-5	220 000	220 000
Amortering efter år 5	5 018 750	5 073 750
<b>Summa skuld</b>	<b>5 293 750</b>	<b>5 348 750</b>

#### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna driftskostnader	75 185	0
Upplupen ränta	5 859	5 923
Upplupna avgifter bostadsrätter	26 612	34 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>0</u>	<u>19 480</u>
<b>Summa</b>	<b>107 656</b>	<b>60 007</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	5 500 000	5 500 000
<b>Summa</b>	<b>5 500 000</b>	<b>5 500 000</b>

Ramundberget / 2019



Nils Henriksson

Kerstin Fransson

Rickard Sundbom

Fredrik Karlsson

Peter Haraldsson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2019

Björn Norrborn  
Förtroendevald revisor

<b>Budget</b>	<b>Ufall</b>	<b>Budget</b>
	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Årsavgifter bostadsrätt	450 288	450 288
Värmedebitering	72 000	72 000
Eldebitering	64 829	72 000
Avgift bredband	24 912	24 912
Övriga intäkter	1 138	0
	<b>613 167</b>	<b>619 200</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
El	-61 328	-62 000
Fjärrvärme	-64 173	-65 000
Vatten o avlopp	-63 765	-64 000
Sophämtning	-32 279	-33 000
Bredband	-22 031	-25 000
Samfällighetsavgifter	-720	-1 200
Fastighetsskötsel	-97 774	-35 000
Reparationer	-2 898	-10 000
Fastighetsförsäkring	-19 291	-20 000
Fastighetsadministration	-27 018	-28 000
Summa fastighetskostnader	-391 277	-343 200
<b>Driftnetto 1</b>	<b>221 890</b>	<b>276 000</b>
Fastighetsunderhåll	0	0
<b>Driftnetto 2</b>	<b>221 890</b>	<b>276 000</b>
Avskrivningar enligt plan	-188 474	-189 000
<b>Rörelseresultat</b>	<b>33 416</b>	<b>87 000</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Räntekostnader fastighetslån	-60 332	-60 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-26 866</b>	<b>27 000</b>
Skatt på årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-26 866</b>	<b>27 000</b>



