

# Årsredovisning

---

## *Brf Terrassen 2 i Lofsdalen*

769638-0653

Styrelsen för Brf Terrassen 2 i Lofsdalen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmar som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Denna bostadsrättsförening ligger i direkt anslutning till Lofsdalens Fjällanläggning som både har vinter- och sommarverksamhet. Bostadsrättsföreningen är främst avsedd för fritidsändamål.

Föreningen äger fastigheten Härjedalen Lofsdalen 1:389. Fastigheten består av 20 lägenheter med en total boyta på 1 620 kvm. Marken innehas med äganderätt.

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

Föreningen har del i Lofsens Fjällby samfällighetsförening, 716414-5117. Samfällighetsföreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning med beteckningen Lofsdalen GA:3 som består av bilvägar och parkeringsutrymmen, utrymmen för sopstationer samt naturmark. Förutom den naturliga skötseln av vägarna för sommar och vintertrafik skall skötsel av naturmark och grönområde syfta till att området/marken hålls tillgänglig ur rekreationssynpunkt.

Föreningen har sitt säte i Härjedalen.

### Styrelse

Vid ordinarie årsstämma den 29 maj 2024 valdes nedanstående styrelse:

Leif Jansson, Ordförande

Charlotta Olsson, Kassör

Lars Tuvestad, Sekreterare

Joakim Staaf, Ledamot

Carl-Erik Strand, Ledamot

Styrelsen har under det gångna året haft kontinuerliga kontakter i löpande ärenden och därutöver avhållit 12 stycken protokollförda sammanträden.

### Valberedning

Hans Clasen

### Revisor

Till revisor valdes:

Emil Flodqvist från Baker Tilly Rådek AB (auktoriserad)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2031.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Vi har byggt om inkommande vatten i 9 st. lägenheter i syfte att minimera risken för att nya vattensador uppstår. Arbetet avslutades under hösten. Den totala kostnaden för föreningen hittills är 900 kSEK. Till detta har föreningen upptagit ett nytt lån i Handelsbanken.

Föreningen har ingått avtal att upplösa gemensamhetsanläggning GA3 tillsammans med övriga medlemmar. Ny samfällighetsförening har bildats med nya medlemmar som har tillkommit. Orsaken är att de nya bostäder som byggs högre upp i backen behöver tillgång till bland annat vägar.

Den OVK-besiktning som utfördes under hösten av företaget Härjedalssotaren resulterade i en del anmärkningar, till största delen beroende på att besiktningar inte utförts på flera år före föreningens bildande. Akuta fel har åtgärdats och systemet har rengjorts, ytterligare justeringar kan komma att behövas efter skidsäsong.

Underhåll av värmepumpar har utförts för att effektivisera värmesystemet, utredning och planering för eventuellt byte av värmepumpar pågår.

Styrelsen utreder även vår kostnad för bredband till lägenheterna. Vi upplever kostnaden som hög, och vi ser över möjligheten att byta ut våra gamla (ärvda) avtal till förmån för mer kostnadseffektiva lösningar.

Styrelsen har återupptagit arbetet med att se om vi kan hitta en lösning för elbilsladdning genom ombyggnad av de befintliga motorvärmarruttagen.

**Medlemsinformation**

Under året har 1 överlåtelse skett.

Antalet medlemmar per 2024-12-31 uppgick till 43 st.

Antalet lägenheter som hyr ut på korttid/veckobasis var under året 14 st.

Under året har infoblad skickats ut till medlemmarna vid 4 tillfällen.

I samband med hastiga temperaturomslag har värmesystemet inte alltid följ med i regleringen. Detta beror på att temperaturregleringen endast styrs av utomhustemperaturen. De inre termostaterna är bortkopplade. Detta för att boende har ställt ner termostaterna för lågt när det varit milt ute och ej återställt vid kyla, varför det har funnits risk för frysning i systemet.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 128	1 067	893	13
Resultat efter finansiella poster	-1 102	-361	-437	-36 992
Soliditet %	63	70	70	73
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	695	657		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	100		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	3 150	2 457		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 150	2 457		
Räntekänslighet %	4,54	3,74		
Sparande (kr) per kvadratmeter	-97	-141		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	269	282		

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningen förlust uppkommer främst på grund av avskrivningar, vattenskada samt planenligt underhåll. Justerat för dessa poster är föreningens ekonomi i balans. Föreningens främsta verktyg för att möta ökade kostnader är genom förändring av årsavgiften. Föreningen har höjt avgiften med ca 15% från 2025-01-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 900 000	180 000	-37 608 640	-360 772	10 110 588
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-360 772	360 772	0
Förändring av underhållsfond		90 000	-90 000		0
Årets resultat				-1 102 100	-1 102 100
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>47 900 000</b>	<b>270 000</b>	<b>-38 059 412</b>	<b>-1 102 100</b>	<b>9 008 488</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-38 059 412
Årets resultat	-1 102 100
<i>Summa</i>	<i>-39 161 512</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	90 000
lansspråktagande av underhållsfond	-270 000
Balanseras i ny räkning	-38 981 512
<i>Summa</i>	<i>-39 161 512</i>

Avsättning till underhållsfond görs enligt ekonomisk plan, 90 000 kr/år.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Avgifter för bostadsrätter	2, 3	1 127 906	1 066 650
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 127 906</b>	<b>1 066 650</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4, 5	-720 042	-666 272
Reparation och Underhåll	6, 7	-1 024 444	-326 587
Övriga externa kostnader	8	-107 012	-106 811
Arvoden till styrelsen		-37 651	-13 225
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-131 823	-131 823
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 020 972</b>	<b>-1 244 718</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-893 066</b>	<b>-178 068</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 034	-182 704
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-209 034</b>	<b>-182 704</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 102 100</b>	<b>-360 772</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 102 100</b>	<b>-360 772</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 102 100</b>	<b>-360 772</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	13 688 991	13 820 814
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>13 688 991</i>	<i>13 820 814</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 688 991</b>	<b>13 820 814</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>4</i>	<i>–</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		711 939	621 247
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>711 939</i>	<i>621 247</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>711 943</b>	<b>621 247</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 400 934</b>	<b>14 442 061</b>

	2024-12-31	2023-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	47 900 000	47 900 000	
Fond för yttre underhåll	270 000	180 000	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>48 170 000</i>	<i>48 080 000</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-38 059 412	-37 608 640	
Årets resultat	-1 102 100	-360 772	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-39 161 512</i>	<i>-37 969 412</i>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 008 488</b>	<b>10 110 588</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	2 293 875	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 293 875</b>	<b>0</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 809 498	3 980 000
Leverantörsskulder		65 019	41 120
Skatteskulder		64 380	62 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		159 674	248 193
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 098 571</b>	<b>4 331 473</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>14 400 934</b>	<b>14 442 061</b>	

## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-893 066	-178 068
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	131 823	131 823
Erlagd ränta	-209 034	-182 704
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-970 277</i>	<i>-228 949</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-4	-
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-62 400	-209 874
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 032 681</b>	<b>-438 823</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 150 000	-
Amortering av lån	-26 627	-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 123 373</b>	<b>-20 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>90 692</b>	<b>-458 823</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>621 247</b>	<b>1 080 070</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>711 939</b>	<b>621 247</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100

### Not 2 Avgifter från bostadsrätter

	2024	2023
Månadsavgifter	1 125 120	1 065 120
Överlåtelse- pant- och påminnelseavgifter	2 786	1 530
	<b>1 127 906</b>	<b>1 066 650</b>

### Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår el, värme, vatten, avfallshantering, parkering, TV, bredband, bostadsrättstillägg samt sedvanligt underhåll och drift.

### Not 4 Taxebundna kostnader

	2024	2023
Elavgifter	-309 877	-330 625
Vatten	-125 824	-126 705
Sophämtning	-35 160	-21 609
Fastighetsförsäkring	-49 967	-47 681
Kabel TV	-22 860	-22 717
Bredband	-93 960	-61 198
Pant & överlåtelse avgifter	-4 028	-1 792
Fastighetsavgift	-32 600	-31 780
	<b>-674 276</b>	<b>-644 107</b>

### Not 5 Förvaltningskostnader

	2024	2023
Fastighetstillsyn	-45 766	-22 165
	<b>-45 766</b>	<b>-22 165</b>

Not 6	Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
	Reparation i bostäder	-124 308	-285 549
	Reparation i gemensamma utrymmen	-515	-
	Reparation låssystem	-	-700
	Reparation installationer	-38 557	-17 110
	OVK	-20 995	-
	Reparation mark och utemiljö	-1 288	-2 514
	Snöröjning och halkbekämpning	-25 031	-20 713
		<b>-210 694</b>	<b>-326 586</b>

Not 7	Planenligt underhåll	2024	2023
	Installationer	-813 750	-
		<b>-813 750</b>	<b>-</b>

Not 8	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Gemensamhetsanläggning Lofsdalen	-14 900	-10 598
	Redovisningstjänster	-59 414	-56 465
	Konsultarvoden	-6 150	-5 619
	Bankkostnader	-4 986	-5 169
	Revisionsarvode	-21 562	-21 188
	Medlems- och föreningsavgifter	-	-7 772
		<b>-107 012</b>	<b>-106 811</b>

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	14 183 327	14 183 327
	Utgående anskaffningsvärden	14 183 327	14 183 327
	Ingående avskrivningar	-362 513	-230 690
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-131 823	-131 823
	Utgående avskrivningar	-494 336	-362 513
	<b>Redovisat värde</b>	<b>13 688 991</b>	<b>13 820 814</b>

Taxeringsvärde byggnad: 15 000 000

Taxeringsvärde mark: 1 458 000

Not 10	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Stadshypotek 4,58%, ffd 2024-10-30	–	-3 980 000
	Stadshypotek 4,13%, ffd 2026-12-30	-347 375	–
	Stadshypotek 4,53%, ffd 2025-06-30	-795 998	–
	Stadshypotek 3,40%, ffd 2027-10-30	-1 960 000	–
	Stadshypotek 3,46%, ffd 2025-10-30	-2 000 000	–
	Kortfristig del av långfristig skuld	2 809 498	3 980 000
		<b>-2 293 875</b>	<b>0</b>

Amortering uppgår till 31 504 kr/år.

Två av föreningens lån förfaller under 2025 och klassificeras som kortfristig skuld även om det omsätts vid förfallodagen.

Not 11	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 000 000</b>	<b>10 000 000</b>

#### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har gjort en avgiftshöjning på ca 15% från 2025-01-01.

*UNDERSKRIFTER*

Lofsdalen den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Leif Jansson  
Styrelseordförande

Carl-Erik Strand

Joakim Staaf

Charlotta Olsson

Lars Tuvestad

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly Rådek AB

Emil Flodqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

02.06.2025 13:58

**SENT BY OWNER:**

Mikael Kimsjö · 20.05.2025 13:29

**DOCUMENT ID:**

Hylwow1q-gl

**ENVELOPE ID:**

Sk8oDkcWxg-Hylwow1q-gl

**DOCUMENT NAME:**

ver 3 769638-0653 Brf Terrassen 2 i Lofsdalen 2024123

1.pdf

12 pages

**SHA-512:**

0a650c86e6386225adf5729b7613bc240b4c29bb8b53af

3b2fa35a6776fecf958806ffac767b84c695e017bad4a3b

c81d0f7cc602cdb252467ceeff9e25a3421

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LEIF JANSSON lka.jansson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 21:38 20.05.2025 21:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/06/30) IP: 78.71.19.12
2. Carl-Erik Strand carlestrand11@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 17:55 26.05.2025 17:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/06/17) IP: 83.255.12.180
3. PER JOAKIM STAAF joakim.staaf@byggdialog.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 11:38 27.05.2025 11:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/03/08) IP: 5.150.230.74
4. CHARLOTTA OLSSON charlottabart@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2025 09:22 30.05.2025 14:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/12) IP: 213.67.110.155
5. Lars Johan Gunnar Tuvestad lars.tuvestad@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2025 15:07 01.06.2025 14:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/04/10) IP: 78.68.226.204
6. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST emil.flodqvist@radek.se	 Signed Authenticated	02.06.2025 13:58 02.06.2025 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/14) IP: 4.225.173.206

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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