



# Årsredovisning 2019

Brf Ärevägen 128, Åre

Org nr 769629-8897

AL SW  
TS EOL ÅR

## Innehållsförteckning

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.  
Tel: 010-175 71 00 (kundtjänst)  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

SW  
ALB  
EN K AA

75

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningens fastighet, Mörviken 1:141 i Åre kommun förvärvades 2015-08-20. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Årevägen 128. Fastigheten färdigställdes 2016 och har värdeår 2016. Den totala byggnadsytan uppgår till 1 082 kvm, varav 779 kvm utgör lägenhetsyta och 303 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning  
9 st 3 rum och kök  
4 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna som bostadsrätter.

Föreningen har två uthyrda lokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar Jämtland. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med AGO Servicebolaget i Åre AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Asfaltering, infart och parkeringsplatser	2018
Sopförråd	2018
Taksäkerhet	2018
Målning fasad	2017

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-14 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-05-12. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-26. Styrelsen har sitt säte i Åre.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 26  
Nyttillkomna medlemmar 1  
Utträdande medlemmar 1  
Medlemsantalet vid årets slut är 26

Under året har en (inga) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-19 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan von Lichtenfeldt	ledamot/ordf
Anton Löf	ledamot/sekr
Johan Stenstrand	ledamot
Andreas Åström	ledamot
Patrik Strömstedt	ledamot

Till revisorer har Sven Wallström och Erik Ringqvist valts.

Valberedningen består av Peter Stenmark och Magnus Kerner varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

SW  
AL  
ER  
AA

TS

#### Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tillsammans med övriga grannfastigheter asfalterat infart och parkeringsplatser inom området som slutfördes 2019.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Anledningen till underskottet beror till största delen på avskrivningar. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018. Förändringen beror främst på minskade kostnader för underhåll och konsultarvoden samt ökade hyresintäkter för lokalerna.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 ökat marginellt.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens totala likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån gör föreningen ett positivt kassaflöde med 48 Kkr. För mer information om föreningens likviditet hänvisas till Kassaflödesanalysen.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

Underhåll och investeringar på fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela utgiften redovisas nedan:

Genomförd åtgärd	Kkr
Asfaltering, infart och parkeringsplatser	12

Då Entreprenörens bolag är försatt i konkurs så har vi beslutat att ej gå vidare med krav på Entreprenören.

När besiktning av takluckorna utfördes, av besiktningsman, påpekades i protokollet att brandsäkerheten har brister. Brandkonsult kontaktades och efter genomgång visade sig allt vara i sin ordning.

Slutbesiktning av asfalterade ytor är utförd och godkänd.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till noll kr de närmsta åren.

SW  
ALB  
ER  
AIR  
PS

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets Ingång	37 100 000	-614 313	-500 456	35 985 231
Resultatdisp enl stämma:				
Balanseras i ny räkning		-500 456	500 456	
Årets resultat			-252 332	-252 332
Belopp vid årets utgång	37 100 000	-1 114 769	-252 332	35 732 899

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kr	971 239	948 950	625 500	481 184
Resultat efter finansiella poster, kr	-252 332	-500 456	-439 283	-175 030
Soliditet, %	72,6	72,5	64,3	75,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	444	440	440	440
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	16 945	16 945	15 050	14 925
Lån per kvm inkl lokalyta, kr	12 200	12 200	12 757	12 651
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	47 625	47 625	47 625	47 625
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,76	1,69	1,60	1,35
Fastighetens belåningsgrad, % **	27,1	26,9	24,4	25,2

\* 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	-1 114 769
Årets resultat	-252 332
	<hr/>
Styrelsen föreslår att:	-1 367 101
I ny räkning överföres	-1 367 101
	<hr/>
	-1 367 101

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.

SW  
AK  
ER  
AA  
TS

## RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	947 689	912 870
Övriga rörelseintäkter	3	23 550	36 080
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>971 239</b>	<b>948 950</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-431 059	-693 887
Övriga externa kostnader	5	-143 705	-142 024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-417 082	-402 745
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-991 846</b>	<b>-1 238 656</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-20 607</b>	<b>-289 706</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-231 725	-210 750
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-231 725</b>	<b>-210 750</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-252 332</b>	<b>-500 456</b>

AL SW  
  
 PS

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark/Pågående nyanläggningar	6	48 743 011	49 038 953
Pågående nyanläggningar	7	0	109 235
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 743 011</b>	<b>49 148 188</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 743 011</b>	<b>49 148 188</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	79 556
Övriga fordringar		11 688	26 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	28 245	36 219
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>39 933</b>	<b>142 035</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>409 947</b>	<b>362 137</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>449 880</b>	<b>504 172</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 192 891</b>	<b>49 652 360</b>

 SW  
 ER  
 AA  
 AA

## BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	37 100 000	37 100 000
Summa bundet eget kapital	37 100 000	37 100 000
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-1 114 769	-614 313
Årets resultat	-252 332	-500 456
Summa fritt eget kapital	-1 367 101	-1 114 769
Summa eget kapital	35 732 899	35 985 231
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	9 13 200 000	13 200 000
Övriga långfristiga skulder	37 000	37 000
Summa långfristiga skulder	13 237 000	13 237 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	26 638	86 279
Aktuell skatteskuld	65 320	20 100
Övriga skulder	15 944	92 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 115 090	231 482
Summa kortfristiga skulder	222 992	430 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	49 192 891	49 652 360

SW  
 ER  
 AA

RS



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-20 607	-289 706
Avskrivningar	417 082	402 745
Erlagd ränta	-231 725	-210 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	164 750	-97 711
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	79 556	-17 230
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-3 714	-11 927
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-59 641	86 279
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-121 236	32 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59 715	-8 446
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-121 140	-1 375 000
Förändring av pågående nyanläggningar	109 235	-109 235
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-11 905	-1 484 235
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	1 512 925
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	1 512 925
Förändring av likvida medel	47 810	20 244
Likvida medel vid årets början	362 137	341 893
Likvida medel vid årets slut	409 947	362 137

SW  
AL  
ER  
AA  
PS

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år
Markanläggningar	10 år

Note: till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	345 984	342 612
	Hysesintäkter lokaler	431 980	268 807
	Förbrukning, el och värme	166 713	293 706
	Övriga intäkter	3 012	7 745
	Summa nettoomsättning	947 689	912 870
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Försäkringsersättning	23 550	36 080
	Summa övriga rörelseintäkter	23 550	36 080
Not 4	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel, grundavtal	47 355	44 770
	Fastighetsel	89 113	124 790
	Fjärrvärme	65 404	148 671
	Vatten/avlopp	36 537	28 807
	Sophantering	18 383	18 081
	Försäkringspremier	25 655	24 496
	Bredband / Stadsnät	29 348	31 575
	Fastighetsskatt	45 220	20 100
	Reparationer fastighet	30 193	100 297
	Försäkringskostnader	0	53 328
	Planerat underhåll	0	61 427
	Övriga driftskostnader	43 851	37 545
	Summa driftskostnader	431 059	693 887

SW  
ER  
AA  
75

## NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Kameral förvaltning, grundavta	37 863	35 619
	Advokat-/konsultkostnader	48 601	82 315
	Övriga externa kostnader	10 490	24 090
	Summa övriga externa kostnader	143 705	142 024

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	50 160 000	48 785 000
	Inköp	11 905	1 375 000
	Omklassificeringar	109 235	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 281 140	50 160 000
	Ingående avskrivningar	-1 121 047	-718 302
	Årets avskrivningar	-417 082	-402 745
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 538 129	-1 121 047
	Utgående redovisat värde	48 743 011	49 038 953
	Redovisat värde byggnader	38 970 785	39 375 753
	Redovisat värde markanläggningar	109 026	0
	Redovisat värde mark	9 663 200	9 663 200
	Summa redovisat värde	48 743 011	49 038 953
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	22 433 000 18 686 000	17 179 000 13 851 000

Not 7	Pågående nyanläggningar	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	109 235	0
	Inköp	0	109 235
	Omklassificeringar	-109 235	0
	Utgående redovisat värde	0	109 235

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringspremier	4 238	4 043
	Fastighetskötsel	7 602	7 337
	Övriga förutbetalda kostnader	16 405	15 616
	Upplupna förbrukningsintäkter	0	9 223
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 245	36 219

SW

EM ALB  
AA

PS

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amortering efter 5 år	13 200 000	13 200 000
	Summa långfristiga skulder	13 200 000	13 200 000

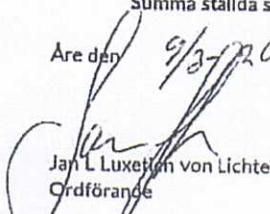
Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Swedbank	rörligt	1,855%		4 400 000
Swedbank	2020-02-25	1,630%		4 400 000
Swedbank	2021-02-25	1,880%		4 400 000
Summa			0	13 200 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				13 200 000

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	85 755	156 752
	Upplupna kostnader	20 567	67 232
	Upplupna räntekostnader	8 768	7 498
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 090	231 482

Ovriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000
	Summa ställda säkerheter	23 000 000	23 000 000

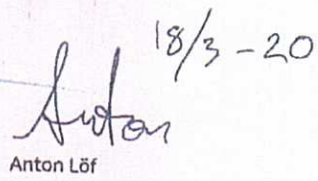
Are den 9/3-20

  
Jan L. Luxerich von Lichtenfeldt  
Ordförande

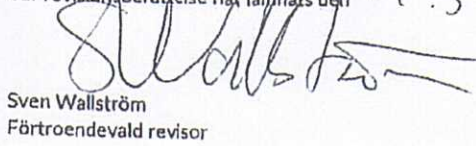
  
Patrik Strömstedt

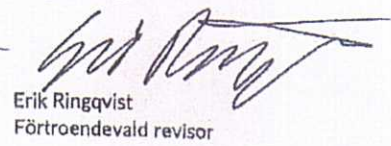
  
Andreas Åström

  
Johan Stenstrand

  
Anton Löf

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14.3-2020

  
Sven Wallström  
Förtroendevald revisor

  
Erik Ringqvist  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Årevägen 128, Åre

Organisationsnummer 769629-8897

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Årevägen 128, Åre för år 2019-01-01—2019-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts efter bästa förmåga. Det innebär att vi genomfört revisionen för att försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

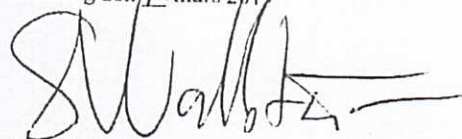
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 14 mars 2019



Sven Wallström

Förtroendevald Revisor

Stockholm den 18 mars 2019



Erik Ringqvist

Förtroendevald Revisor