

Årsredovisning 2022

Brf Årevägen 128, Åre
769629-8897



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÅREVÄGEN 128, ÅRE

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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 kommer 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-04-14 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-05-12. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2020-12-21.

Säte

Föreningen har sitt säte i Åre.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningens fastighet, Mörviken 1:141 i Åre kommun förvärvades 2015-08-20. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adressen 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

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Johan Stenstrand Ordförande
Andreas Åström Ledamot
Magnus Kerner Ledamot
Anton Löf Ledamot

Valberedning

Peter Stenmark (sammanställande)
Jan von Lichtenfeldt

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Sven Wallström Revisor
Erik Ringqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll och fastighetsförbättringar

2022	Installation laddstolpar
2021	Underhåll stenfasad
2020	Fönsterbleck
2018/2019	Asfaltering, infart och parkeringsplatser
2018	Sophantering
2018	Taksäkerhet
2017	Målning fasad

Planerade underhåll

Föreningen har en upprättad underhållsplan på 50 år. Närmaste året finns besiktningar och mindre målningsarbeten upptagna i planen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	AGO Servicebolaget i Åre AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade föreningen om att höja årsavgifterna med 20% från och med 1 januari 2023. Bakgrunden till höjningen är förväntad ökning av räntekostnaden samt allmän kostnadsökning.

Under året har en investering i laddboxar för elbilar till samtliga parkeringsplatser genomförts. Investeringen finansieras genom ett tillskott från medlemmarna samt bidrag från Naturvårdsverket.

Föreningens resultat för 2022 är en förlust. Anledningen till underskottet beror till största delen på avskrivningar. Resultatet för 2022 är bättre än resultatet för 2021.

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. För mer information om föreningens likviditet se kassaflödesanalysen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 26 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 010 082	932 143	905 019	971 239
Resultat efter fin. poster	-136 080	-135 719	-203 053	-252 332
Soliditet, %	72	72	72	73
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	29 765 000	22 433 000	22 433 000	22 433 000
Bostadsyta, kvm	779	779	779	779
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	440	440	440	444
Lån per kvm bostadsyta, kr	16 945	16 945	16 945	16 945
Genomsnittlig skuldränta, %	1,75	1,55	1,70	1,76
Belåningsgrad, %	27,84	27,60	27,37	27,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	37 100 000	-	-	37 100 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-1 570 154	-181 356	-	-1 751 510
Årets resultat	-181 356	181 356	-136 080	-136 080
Eget kapital	35 348 490	0	-136 080	35 212 410

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 751 510
Årets resultat	-136 080
Totalt	<u>-1 887 590</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	234 000
Balanseras i ny räkning	-2 121 590
	<u>-1 887 590</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 010 082	932 143
Övriga intäkter		-2	427
Summa rörelseintäkter		1 010 080	932 570
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-440 344	-393 891
Övriga externa kostnader	7	-57 602	-97 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-417 096	-417 096
Summa rörelsekostnader		-915 043	-908 774
RÖRELSERESULTAT		95 037	23 796
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-231 117	-205 152
Summa finansiella poster		-231 117	-205 152
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-136 080	-181 356
ÅRETS RESULTAT		-136 080	-181 356

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	47 419 065	47 824 041
Markanläggningar	10	72 672	84 792
Maskiner och inventarier	11	162 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 653 737	47 908 833
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 653 737	47 908 833
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 259	178 285
Övriga fordringar	12	59 180	1 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	207 902	42 748
Summa kortfristiga fordringar		272 341	222 286
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 197 265	724 192
Summa kassa och bank		1 197 265	724 192
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 469 606	946 478
SUMMA TILLGÅNGAR		49 123 343	48 855 311

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 100 000	37 100 000
Summa bundet eget kapital		37 100 000	37 100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 751 510	-1 570 154
Årets resultat		-136 080	-181 356
Summa fritt eget kapital		-1 887 590	-1 751 510
SUMMA EGET KAPITAL		35 212 410	35 348 490
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	13 200 000	13 200 000
Övriga långfristiga skulder		37 000	37 000
Summa långfristiga skulder		13 237 000	13 237 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		463 451	21 546
Skatteskulder		3 334	1 703
Övriga kortfristiga skulder		896	22 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	206 252	224 253
Summa kortfristiga skulder		673 933	269 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 123 343	48 855 311

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	724 192	666 441
Resultat efter finansiella poster	-136 080	-181 356
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	417 096	417 096
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	281 016	235 740
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 055	-100 086
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	404 112	-77 903
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	635 073	57 751
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-162 000	0
Kassaflöde från investeringar	-162 000	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	473 073	57 751
Likvida medel vid årets slut	1 197 265	724 192

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Årevägen 128, Åre har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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 %
Markanläggningar	10 %
Installationer	10 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	445 882	439 920
Hysesintäkter, p-platser	420	325
Rabatt lokaler	0	-36 072
Årsavgifter, bostäder	342 612	342 612
Övriga intäkter	221 166	185 785
Summa	1 010 080	932 570

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	11 283	258
Fastighetsskötsel	47 268	47 011
OVK	24 780	0
Parkerings tjänster	0	4 201
Snöskottning	15 267	5 315
Summa	98 598	56 785

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Reparationer	19 613	22 782
Summa	19 613	22 782

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	77 175	71 483
Sophämtning	27 482	24 682
Uppvärmning	60 806	65 310
Vatten	49 286	50 388
Summa	214 749	211 864

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	28 522	26 455
Fastighetsförsäkringar	30 395	29 120
Fastighetsskatt	46 850	45 220
Kabel-TV	1 617	1 666
Summa	107 384	102 461

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	40 492	39 664
Förbrukningsmaterial	6 428	931
Övriga förvaltningskostnader	10 683	57 192
Summa	57 602	97 787

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	231 107	204 124
Övriga räntekostnader	10	1 028
Summa	231 117	205 152

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	50 160 000	50 160 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>50 160 000</u>	<u>50 160 000</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 335 959	-1 930 983
Årets avskrivning	-404 976	-404 976
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 740 935</u>	<u>-2 335 959</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>47 419 065</u></u>	<u><u>47 824 041</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	9 663 200	9 663 200
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 940 000	18 686 000
Taxeringsvärde mark	4 825 000	3 747 000
Summa	29 765 000	22 433 000

Not 10, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	121 140	121 140
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>121 140</u>	<u>121 140</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-36 348	-24 228
Årets avskrivning	-12 120	-12 120
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-48 468</u>	<u>-36 348</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>72 672</u></u>	<u><u>84 792</u></u>

Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	162 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>162 000</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>162 000</u></u>	<u><u>0</u></u>

Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	1 256	1 253
Övriga fordringar	57 924	0
Summa	59 180	1 253

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	2 379	2 252
Fastighetsskötsel	7 878	7 637
Försäkringspremier	5 093	4 945
Förvaltning	10 695	10 123
Kabel-TV	132	129
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	181 725	17 662
Summa	207 902	42 748

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek	2025-02-25	1,60 %	4 400 000	4 400 000
Swedbank Hypotek	2023-02-28	3,85 %	4 400 000	4 400 000
Swedbank Hypotek	2023-02-24	1,53 %	4 400 000	4 400 000
Summa			13 200 000	13 200 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	20 254	11 447
Förutbetalda avgifter/hyror	150 031	139 614
Uppvärmning	7 806	7 623
Utgiftsräntor	28 161	18 231
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	47 338
Summa	206 252	224 253

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000
Summa	23 000 000	23 000 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Andreas Åström
Ledamot

Anton Löf
Ledamot

Johan Stenstrand
Ordförande

Magnus Kerner
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Erik Ringqvist
Internrevisor

Sven Wallström
Internrevisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende