



Årsredovisning 2020

Brf Årevägen 128, Åre
Org nr 769629-8897

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Tel: 018 - 66 01 60 (kundtjänst)

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.se

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 Simpleko AB.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Asfaltering, infart och parkeringsplatser	2018-2019
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 2020-12-21. 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	2
Utträdande medlemmar	2
Medlemsantalet vid årets slut är	26

Under året har en överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-04-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Johan Stenstrand	ledamot/ordf.
Anton Löf	ledamot
Andreas Åström	ledamot
Magnus Kerner	ledamot

Till **revisorer** har Sven Wallström och Erik Ringqvist valts.

Valberedningen består av Peter Stenmark och Jan Von Lichtenfeldt varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14. 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.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat ett nytt hyreskontrakt med Newport avseende butikslokalen. Vi har i samband med detta också kunnat nyttja statens pandemibidrag för denna typ av lokaler.

På ordinarie årsstämma röstades tre motioner igenom som har inneburit tre saker:

- Uttag av avgift för andrahandsuthyrning
- Debitering av avgift vid falsklarm för brand
- Anslutning till störningsjour

För punkt 1 krävdes stadgeändringar vilka har tagits fram och antagits vid två på varandra följande extrastämmor. Punkt 2 och 3 har införts och i samband med anslutning till störningsjouren har också ordningsregler utarbetats.

De gemensamma utrymmena på markplan har försetts med insynsskydd och föreningen har också byggt en vallabod för medlemmarna. I februari lades ett av föreningens lån om och de tre lånen har olika löptider med olika slutdatum.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Anledningen till underskottet beror till största delen på avskrivningar. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019.

Förändringen beror främst på minskade driftskostnader.

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 256 Kkr. För mer information om föreningens likviditet hänvisas till Kasafloodesanalysen.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2021 beslutade föreningen om oförändrade årsavgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Fönsterbleck	42

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas och uppdateras löpande.

Planerad åtgärd	År
Underhåll av stensatt fasad med lösa stenar	2021

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	37 100 000	-1 114 769	-252 332	35 732 900
Resultatdisp enl stämma:				
Balanseras i ny räkning		-252 332	252 332	
Årets resultat			-203 053	-203 053
Belopp vid årets utgång	37 100 000	-1 367 101	-203 053	35 529 846

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	905	971	949	626	481
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-203	-252	-500	-439	-175
Soliditet, %	72,3	72,6	72,5	64,3	75,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	440	444	440	440	440
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	16 945	16 945	16 945	15 050	14 925
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	47 625	47 625	47 625	47 625	47 625
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,71	1,76	1,69	1,60	1,35
Fastighetens belåningsgrad, % **	27,3	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	-1 367 101
Årets resultat	-203 053
	<hr/>
	-1 570 154
Styrelsen föreslår att:	
I ny räkning överföres	-1 570 154
	<hr/>
	-1 570 154

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

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	888 656	947 689
Övriga rörelseintäkter	3	16 363	23 550
Summa rörelsens intäkter m.m.		905 019	971 239
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-399 953	-431 059
Övriga externa kostnader	5	-65 363	-143 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-417 082	-417 082
Summa rörelsens kostnader		-882 398	-991 846
Rörelseresultat		22 621	-20 607
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-225 674	-231 725
Summa finansiella poster		-225 674	-231 725
Årets resultat		-203 053	-252 332

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark/Pågående nyanläggningar	6	48 325 929	48 743 011
Summa materiella anläggningstillgångar		48 325 929	48 743 011
Summa anläggningstillgångar		48 325 929	48 743 011
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		84 710	0
Övriga fordringar		0	11 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 490	28 245
Summa kortfristiga fordringar		122 200	39 933
Kassa och bank		666 442	409 947
Summa omsättningstillgångar		788 642	449 880
SUMMA TILLGÅNGAR		49 114 571	49 192 891

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
	Not	
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	-1 367 100	-1 114 769
Årets resultat	-203 053	-252 332
Summa fritt eget kapital	-1 570 153	-1 367 101
Summa eget kapital	35 529 847	35 732 899
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8 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	73 369	26 638
Aktuell skatteskuld	54 264	65 320
Övriga skulder	17 679	15 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 202 412	115 090
Summa kortfristiga skulder	347 724	222 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	49 114 571	49 192 891

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	22 621	-20 607
Avskrivningar	417 082	417 082
Erlagd ränta	-225 674	-231 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	214 029	164 750
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-84 710	79 556
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	2 443	-3 714
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	46 731	-59 641
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	78 001	-121 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256 494	59 715
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-121 140
Förändring av pågående nyanläggningar	0	109 235
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-11 905
Förändring av likvida medel	256 494	47 810
Likvida medel vid årets början	409 947	362 137
Likvida medel vid årets slut	666 442	409 947

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

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2020	2019
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgifter bostäder	342 612	345 984
	Hysesintäkter lokaler	439 620	431 980
	Förbrukning, el och värme	147 355	166 713
	Övriga intäkter	3 820	3 012
	Rabatt lokaler	-44 751	0
	Summa nettoomsättning	888 656	947 689

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Försäkringsersättning	0	23 550
	Erhållna bidrag	16 363	0
	Summa övriga rörelseintäkter	16 363	23 550
Not 4	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel, grundavtal	46 951	47 355
	Fastighetsel	51 036	89 113
	Fjärrvärme	46 926	65 404
	Vatten/avlopp	43 979	36 537
	Sophantering	23 634	18 383
	Försäkringspremier	27 057	25 655
	Bredband / Stadsnät	28 996	29 348
	Fastighetsskatt	45 220	45 220
	Reparationer fastighet	54 808	30 193
	Övriga driftskostnader	31 346	43 852
	Summa övriga externa kostnader	399 953	431 059
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Kameral förvaltning, grundavta	38 616	37 863
	Advokat-/konsultkostnader	5 726	48 601
	Övriga externa kostnader	10 583	10 490
	Summa personalkostnader	65 363	143 705

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	50 281 140	50 160 000
	Inköp	0	11 905
	Omklassificeringar	0	109 235
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 281 140	50 281 140
	Ingående avskrivningar	-1 538 129	-1 121 047
	Årets avskrivningar	-417 082	-417 082
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 955 211	-1 538 129
	Utgående redovisat värde	48 325 929	48 743 011
	Redovisat värde byggnader	38 565 817	38 970 785
	Redovisat värde markanläggningar	96 912	109 026
	Redovisat värde mark	9 663 200	9 663 200
	Summa redovisat värde	48 325 929	48 743 011
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	22 433 000	22 433 000
	varav byggnader:	18 686 000	18 686 000

NOTER

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremier	4 400	4 238
	Fastighetsskötsel	7 509	7 602
	Övriga förutbetalda kostnader	25 581	16 405
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 490	28 245

Not 8	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering efter 5 år	13 200 000	13 200 000
	Summa långfristiga skulder	13 200 000	13 200 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Swedbank	2021-02-25	1,88	0	4 400 000
Swedbank	Rörligt 3 mån	1,37	0	4 400 000
Swedbank	2025-02-25	1,60	0	4 400 000
Summa			0	13 200 000
Kortfristig del av långfristigaskulder:				
Amortering 2021				0
Summa långfristiga skulder				13 200 000

NOTER

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	164 982	85 755
	Upplupna kostnader	25 054	20 567
	Upplupna räntekostnader	12 376	8 768
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	202 412	115 090

Övriga noter

Not 10	Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000
	Summa ställda säkerheter	23 000 000	23 000 000

Åre den

Johan Stenstrand

Magnus Kerner

Anton Löf

Andreas Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Sven Wallström
Förtroendevald revisor

Erik Ringqvist
Förtroendevald revisor

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

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

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