

Årsredovisning för
Brf Åretorpet 1
769636-4582

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Åretorpet 1, 769636-4582, med säte i Åre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Totten 15:45 i Åre kommun, förvärvades 2018 från Åretorpets Lägenheter AB, ett dotterbolag till Tagehus Holding AB.

Fastigheten är belägen på Granlidsvägen 1 Åre och är ett flerbostadshus. Byggnaden uppfördes 1991.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-12-03

Den totala lägenhetsytan uppgår till 2089 kvm, inga lokaler finns i fastigheten.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 st
2 rok	19 st
3 rok	4 st
4 rok	3 st
5 rok	1 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Föreningen är ej momsregistrerad.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har tecknats med Cemi AB.

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningar Åre Totten GA:25 (Bilväg, parkeringsplats, parkeringsdäck, gångväg och grönområde), GA:26 (avlopp och dagvatten) och GA27 (vatten och fjärrvärme)

Föreningen har en webbplats aretorpet1.se där alla medlemmar har inloggning efter begäran. På webbplatsen publiceras aktuell information. Viktigare händelser meddelas medlemmarna via e-mail till den adress de anmält till webbplatsen.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 3 överlåtelse skett. Av föreningens 29 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsen hade vid 2023 års utgång följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter
Carl Julin - ordförande
Tina Pichler
Ellen Larsson
Jesper Svanström

Styrelsesuppleanter
August Åkesson
Christoffer Nylund

Magnus Ljung som ingick i styrelsen flyttade under december och avgick då ur styrelsen.

Ordinarie revisorer
Sara Deutschmann, Revidacta Audit AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Under året har nya stadgar för föreningen antagits. De nya stadgarna baseras på Bostadsrätternas mallstadgar per 2023 anpassade för den nya lagstiftning som trädde i kraft 1/1 2023. Föreningen har till detta lagt till att juridisk person inte accepteras som medlem.

Under året har en ny hiss installerats, vår leverantör är nu Schindler, tidigare Kone. Samtidigt med hissbytet byttes även all belysning i allmänna utrymmen ut till sensorstyrd LED-belysning. Total utgift för detta var ca 1,1 miljoner SEK. Föreningen ansökte hos Länsstyrelsen om bidrag för detta och beviljades 200 tkr för detta vilket utbetalades under januari 2024.

I samband med hissbytet kunde vår huvudsäkring sänkas vilket innebär en besparing på 5000 kr per år framöver. Elförbrukningen har minskat med ca 10%.

Under förvintern genomfördes åtgärder för att förbättra säkerheten vid takarbete då detta inte varit enligt nu gällande krav. Taket ska nu uppfylla gällande krav på taksäkerhet.

Bindningstiden på våra lån gick ut 1/12-2023 vilket medförde en kraftig höjning av våra räntekostnader vilket medförde att avgiften höjdes med 25% per 1/1-2024.

Under hösten tecknades avtal med Telia om kollektivt bredband för medlemmarna vilket levererades per 30/11. Kostnaden för detta tas ut med 260 kr per lägenhet och månad. Den som önskar snabbare anslutning eller fler tjänster från Telia kan beställa detta direkt från dem, kostnaden faktureras den enskilde direkt av Telia.

En ny underhållsplan har tagits fram som gäller från 2024 och framåt 50 år.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -1 493 tkr (-518 tkr). I resultatet ingår avskrivningar med 441 tkr (431 tkr), exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 052 tkr (-87 tkr). Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början var 42 och vid årets slut var det 41 medlemmar.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021-12-31	Belopp i kr 2018/2019
Nettoomsättning (årsavgifter tkr)	1 375	1 291	1 262	1 250
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 493	-518	-548	-355
Soliditet, %	86	89	87	87
Sparande kr/kvm	110			
Årsavgift/kvadratmeter	604			
Energikostnad kr/kvm	235			
Räntekostnad kr/kvm	57			
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	3 596			
Skuldkvot %	5,5			
Räntekänslighet %	5,9			
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	92			

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden behöver föreningen höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	52 463 869	1 375 000	-1 108 910	-517 605
Avsättning till underhållsfond		83 560	-83 560	
Omföring av föregående års resultat			-517 604	517 605
Årets resultat				-1 493 187
Vid årets slut	52 463 869	1 458 560	-1 710 074	-1 493 187

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-1 710 074
årets resultat	-1 493 188
Totalt	<hr/> -3 203 262
disponeras för	
lanspråktagande av underhållsfond	-950 000
Avsättning underhållsfond (40 kr gånger kvm)	83 560
balanseras i ny räkning	<hr/> -2 336 822
Summa	-3 203 262

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 374 934	1 291 209
Övriga rörelseintäkter		-	3 059
Summa rörelseintäkter		1 374 934	1 294 268
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-48 784	-95 507
Övriga externa kostnader	4	-2 261 866	-1 187 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-440 694	-430 568
Summa rörelsekostnader		-2 751 344	-1 713 477
Rörelseresultat		-1 376 410	-419 209
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 628	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 405	-98 396
Summa finansiella poster		-116 777	-98 396
Resultat efter finansiella poster		-1 493 187	-517 605
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 493 187	-517 605
Skatter			
Årets resultat		-1 493 187	-517 605

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	56 797 300	57 008 382
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 433 778	1 663 390
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	-	151 875
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>58 231 078</u>	<u>58 823 647</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>58 231 078</u>	<u>58 823 647</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		342 712	259 099
Övriga fordringar		191	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>272 995</u>	<u>72 097</u>
Summa kortfristiga fordringar		615 898	331 199
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>189 014</u>	<u>882 412</u>
Summa kassa och bank		189 014	882 412
Summa omsättningstillgångar		<u>804 912</u>	<u>1 213 611</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 035 990</u>	<u>60 037 258</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 463 869	52 463 869
Fond för yttre underhåll		1 458 560	1 375 000
Summa bundet eget kapital		53 922 429	53 838 869
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 710 074	-1 108 910
Årets resultat		-1 493 187	-517 605
Summa fritt eget kapital		-3 203 261	-1 626 515
Summa eget kapital		50 719 168	52 212 354
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 416 483	-
Summa långfristiga skulder		7 416 483	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		139 475	127 550
Skatteskulder		90 132	86 362
Övriga skulder till kreditinstitut	8	94 908	7 191 299
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		575 824	419 693
Summa kortfristiga skulder		900 339	7 824 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 035 990	60 037 258

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-1 493 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	592 569
	<u>-900 618</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-900 618
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-284 699
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	171 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 013 490
Investeringsverksamheten	
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	400 000
Amortering av låneskulder	-79 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	320 092
Årets kassaflöde	-693 398
Likvida medel vid årets början	882 412
Likvida medel vid årets slut	189 014

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Installationer	10
-Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 262 600	1 197 034
Hyror garage och parkeringsplatser	111 630	93 545
Faktureringsavgifter	720	621
Öreavrundningar	-16	9
	1 374 934	1 291 209

Not 3 Driftskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Samfällighetskostnader	-	41 309
Hiss besiktning & service	6 298	13 304
Fastighetsförsäkring	42 486	40 894
	48 784	95 507

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Lokalhyra	613	900
Garage	112 248	110 128
Vatten & Avlopp	174 966	152 004
Sophämtning	89 465	83 281
El för belysning	85 996	81 719
Fjärrvärme	229 679	218 676
Snöhantering	52 953	37 052
Rep & Underhåll*	1 094 484	99 143
Fastighetsskatt	46 081	44 051
Utemiljö & trädgård	61 362	44 475
Fjv/va	3 755	4 560
Ventilation	18 046	23 246
Förbrukningsinventarier	9 215	-
Förbrukningsmaterial	-	890
Datacom/TV	9 338	10 274
Redovisningstjänster	64 358	60 618
Självrisker	-	24 100
Förvaltningskostnader	136 236	146 886
Ersättning till revisor	24 216	26 823
Bankkostnader	1 978	2 268
Konsultarvode	32 125	4 738
Övriga kostnader	14 752	11 570
Summa	2 261 866	1 187 402

* 822 456 kr är kostnader för utbyte av hiss.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnader	42 216 384	42 216 384
-Mark	15 653 916	15 653 916
	<u>57 870 300</u>	<u>57 870 300</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-861 918	-650 836
-Årets avskrivning enligt plan	-211 082	-211 082
	<u>-1 073 000</u>	<u>-861 918</u>
Redovisat värde vid årets slut	56 797 300	57 008 382

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Installationer på egen fastighet	2 213 441	2 050 370
-Nyanskaffning torktummlare		82 660
-Nyanskaffning passagesystem		80 411
Vid årets slut	<u>2 213 441</u>	<u>2 213 441</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-550 051	-330 565
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-229 612	-219 486
Vid årets slut	<u>-779 663</u>	<u>-550 051</u>

Redovisat värde vid årets slut **1 433 778** **1 663 390**

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	151 875	-
Pågående nyanläggning hiss		151 875
Omklassificeringar	-151 875	
Redovisat värde vid årets slut	-	151 875

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallodag inom ett år från balansdagen	94 908	7 191 299
Förfallodag inom 1-5 år från balansdagen	379 632	
Förfallodag senare än 5 år från balansdagen	7 036 851	
	7 511 391	7 191 299

Lån	Belopp	Ränta	Bundet till
Stadshypotek lån	7 116 391	5,05%	2024-03-01
Stadshypotek lån	395 000	5,05%	2024-01-24
	7 511 391		

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000

Underskrifter

Åre den / 2024

Carl Julin
Styrelseordförande

Ellen Larsson
Ledamot

Jesper Svanström
Ledmot

Tina Pichler
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Revidacta Audit AB

Sara Deutschmann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 14:18

SENT BY OWNER:

Sara Deutschmann · 29.04.2024 15:26

DOCUMENT ID:

BJigeQTWA

ENVELOPE ID:

HJdegmaZ0-BJigeQTWA

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Åretorpet 2023.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARL JULIN carl@julin.name	Signed Authenticated	29.04.2024 15:46 29.04.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/08/06) IP: 81.234.159.171
2. ELLEN LARSSON ellen.larsson@live.com	Signed Authenticated	30.04.2024 08:49 30.04.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/09/07) IP: 81.226.49.129
3. JESPER SVANSTRÖM j.svanstrom@icloud.com	Signed Authenticated	30.04.2024 10:31 30.04.2024 10:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/06/01) IP: 80.216.150.15
4. Kristina Pichler pichlertina1@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 12:53 30.04.2024 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/16) IP: 193.182.6.149
5. SARA MARIA DEUTSCHMANN sara.deutschmann@revidacta.se	Signed Authenticated	30.04.2024 14:18 30.04.2024 14:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/17) IP: 62.95.35.194

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