

Årsredovisning 2023

Brf Ugglan i Åre

769613-7384



Simpleko

Signed document (vkuwC5)

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ugglan i Åre

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 kommit 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Åre, Jämtlands län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åre Svedje 1:320	2006	Åre

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007

Föreningen har 4 bostadsrätter om totalt 400 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kurt Eriksson	Ordförande
Jeanette Eklöf	Styrelseledamot
Lucas Barthelson	Styrelseledamot
Ulf Bergqvist	Styrelseledamot
Joanna Goldberg	Suppleant
Peder Kock	Suppleant
Tove Berglund	Suppleant
Pernilla Wikström	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

För fastigheten finns en årlig in- och utvändigt underhållsplan som uppdateras av styrelsen.

Utförda historiska underhåll

- 2023**
- Investering i fyra laddstolpar
 - Inre underhåll: Utbyte bastuaggregat
 - Utbyte spishällar och spisfläktar
 - Utbyte styrkort i värmepump
- 2022**
- Inre underhåll; Nya mattor, gardiner, tavlor och hängare
 - Brandskyddskontroll och sotning

Planerade underhåll

- 2024**
- Inre underhåll: Utbyte kyl/frys i lägenheterna B och C
 - Yttre underhåll: Skrapning och grusning parkeringsytor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Åre Byservice
Nyckelservice	ICA Björnänge

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Årebjörnens Samfällighetsförening, med en andel på 0,376 % och i Fröåvägens samfällighetsförening med en andel på 0,187%.

Årebjörnens Samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggning GA:9, till vilken samtliga fastighetsägare i Årebjörnen är anslutna genom en lantmäteriförrättning. Årebjörnens Samfällighetsförening svarar för underhåll och drift/skötsel av vägar, vägbelysning, VA, bredband och TV-nät samt avfallshantering inom och från området.

Fröåvägens samfällighetsförening är en vägsamfällighet som förvaltar gemensamhetsanläggningen Åre Svedje GA:6 (E14-Björnen-Fröå-Väg 622 samt väg från E14 till fastigheten Björnänge 1:6).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2023 är en vinst. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%. I samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 4% fr.o.m 2024-01-01.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Av föreningens 40 andelar ägs 0 andelar (0%) av juridiska personer.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	830 148	755 784	736 540	683 940
Resultat efter fin. poster	129 930	220 901	226 451	58 143
Soliditet (%)	55	54	53	51
Yttre fond	203 339	176 339	159 839	143 339
Taxeringsvärde	10 800 000	10 800 000	6 600 000	6 600 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	2 069	1 880	1 835	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	99,5	99,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	11 665	11 865	12 065	12 265
Skuldsättning per kvm	11 665	11 865	12 065	12 265
Sparande per kvm	717	750	764	392
Elkostnad per kvm totalyta, kr	185	192	-	-
Energikostnad per kvm	185	192	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,93	2,24	2,09	2,15
Räntekänslighet	5,64	6,31	6,57	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	5 173 337	-	-	5 173 337
Fond, yttre underhåll	176 339	-	27 000	203 339
Balanserat resultat	193 295	220 901	-27 000	387 196
Årets resultat	220 901	-220 901	129 930	129 930
Eget kapital	5 763 871	0	129 930	5 893 802

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	387 196
Årets resultat	129 930
Totalt	517 126

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	27 000
Balanseras i ny räkning	490 126
	517 126

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	830 148	755 784
Summa rörelseintäkter		830 148	755 784
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-337 319	-288 257
Övriga externa kostnader	7	-80 440	-60 211
Personalkostnader	8	-24 970	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-79 116	-79 116
Summa rörelsekostnader		-521 845	-427 584
RÖRELSERESULTAT		308 303	328 200
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 753	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 126	-107 303
Summa finansiella poster		-178 373	-107 299
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		129 930	220 901
ÅRETS RESULTAT		129 930	220 901

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	9 879 195	9 958 311
Maskiner och inventarier		0	0
Pågående projekt	10	121 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 000 695	9 958 311
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 000 695	9 958 311
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 883	6 956
Övriga fordringar	11	15 470	3 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57 248	72 866
Summa kortfristiga fordringar		87 601	83 172
Kassa och bank			
Kassa och bank		673 414	644 658
Summa kassa och bank		673 414	644 658
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		761 015	727 830
SUMMA TILLGÅNGAR		10 761 710	10 686 141

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 173 337	5 173 337
Fond för yttre underhåll		203 339	176 339
Summa bundet eget kapital		5 376 676	5 349 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		387 196	193 295
Årets resultat		129 930	220 901
Summa fritt eget kapital		517 126	414 196
SUMMA EGET KAPITAL		5 893 802	5 763 871
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	4 666 112	4 746 112
Leverantörsskulder		34 818	42 351
Skatteskulder		746	511
Övriga kortfristiga skulder		-13 500	1 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	179 732	132 106
Summa kortfristiga skulder		4 867 908	4 922 270
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 761 710	10 686 141

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	308 303	328 200
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	79 116	79 116
	387 419	407 316
Erhållen ränta	3 906	4
Erlagd ränta	-163 763	-100 042
Erhållen utdelning	2 847	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	230 409	307 278
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 429	-43 858
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 275	29 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	230 255	292 438
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-121 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-121 500	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-80 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	28 755	212 438
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	644 658	432 221
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	673 414	644 658

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ugglan i Åre har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

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	0,83 %
---------	--------

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	827 520	752 160
Övriga intäkter	2 504	3 624
Laddstolpar	124	0
Summa	830 148	755 784

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	19 891	19 313
Övrigt	0	3 133
Nyckelservice	12 404	13 468
Summa	32 295	35 914

NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	75 025	108 530
Planerat underhåll	77 760	0
Summa	152 785	108 530

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	74 071	76 954
Summa	74 071	76 954

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	17 510	16 285
Samfällighet	54 302	44 498
Fastighetsskatt	6 356	6 076
Summa	78 168	66 859

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7 660	2 051
Revisionsarvoden	11 000	10 000
Ekonomisk förvaltning	40 108	39 572
Övriga förvaltningskostnader	21 672	8 589
Summa	80 440	60 211

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	19 000	0
Sociala avgifter	5 970	0
Summa	24 970	0

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 807 292	10 807 292
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 807 292	10 807 292
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-848 981	-769 865
Årets avskrivning	-79 116	-79 116
Utgående ackumulerad avskrivning	-928 097	-848 981
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 879 195	9 958 311
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 275 000</i>	<i>1 275 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark	2 000 000	2 000 000
Summa	10 800 000	10 800 000

NOT 10, PÅGÅENDE PROJEKT	2023-12-31	2022-12-31
Laddplatser	121 500	0
Summa	121 500	0

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 410	3 350
Övriga fordringar	12 060	0
Summa	15 470	3 350

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 619	24 109
Fastighetsskötsel	20 488	19 891
Försäkringspremier	20 114	18 973
Förvaltning	10 027	9 893
Summa	57 248	72 866

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	5,52 %	2 555 000	2 555 000
Swedbank	2024-01-28	5,51 %	2 111 112	2 191 112
Summa			4 666 112	4 746 112
Varav kortfristig del			4 666 112	4 746 112

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 266 112 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 080	10 125
El	11 484	17 906
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Styrelsearvoden	19 000	0
Sociala avgifter	5 970	0
Utgiftsräntor	46 478	25 115
Förutbetalda avgifter/hyror	71 720	68 960
Summa	179 732	132 106

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 000 000	6 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 4% från 2024-01-01.

Underskrifter

Stockholm, 2024-04-15

Ort och datum



Kurt Eriksson
Ordförande

Jeanette Eklöf
Styrelseledamot

Lucas Barthelson
Styrelseledamot

Ulf Bergqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

BoRevision AB
Per Niclas Wärenfeldt
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 661636ca75597bb2286a3544

Finalized at: 2024-04-14 15:39:17 CEST

Title: Brf Ugglan i Åre, 769613-7384 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

Digest: vkuwC5BtkFL+DaxyPi2NBsok0kgLp51qkrdwScIc7n0=

Initiated by: kurt.eriksson@strukton.se (*kurt.eriksson@strukton.se*) via Brf Ugglan i Åre 769613-7384

Signees:

- Per Niclas Wärenfeldt signed at 2024-04-14 15:39:16 CEST with Swedish BankID (19790603-XXXX)
- Lucas Barthelson signed at 2024-04-10 09:03:15 CEST with Swedish BankID (19690709-XXXX)
- Ulf Bergqvist signed at 2024-04-10 23:07:36 CEST with Swedish BankID (19541007-XXXX)
- Jeanette Sophie Eklöf signed at 2024-04-12 17:10:28 CEST with Swedish BankID (19631108-XXXX)