

Årsredovisning

för

BRF Viste 1

769638-0828

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för BRF Viste 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheterna Härjedalen Funäsdalen 23:60 och 23:61. Föreningen består av 23 lägenheter fördelade på tre byggnader färdigställda under 2021.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa.

Föreningen har sitt säte i Härjedalen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2019/20 (14 mån)
Nettoomsättning	1 144	1 007	736	0
Resultat efter finansiella poster	-334	-603	142	-2
Soliditet (%)	81,0	80,4	81,0	21,8
Kassalikviditet (%)	20,7	13,9	278,4	25,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	748	542	481	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 373	8 894	8 939	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 373	8 894	8 939	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	234	39	431	0
Räntekänslighet (%)	11,2	16,4	18,6	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	220	424	4	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	82,3	100,0	0,0
Bostadsarea i kvm (BOA)	1 529	1 529	1 529	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Under 2023 redovisar föreningen underskott. För att ta höjd för eventuella ytterligare kostnadsökningar och säkra en framtida stabil ekonomi i föreningen beslutade styrelsen om att höja avgiften med 24 % från 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	59 325 000	0	140 004	-603 244	58 861 760
Disposition av föregående års resultat:		158 281	-761 525	603 244	0
Årets resultat				-333 689	-333 689
Belopp vid årets utgång	59 325 000	158 281	-621 521	-333 689	58 528 071

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-621 521
årets förlust	-333 689
	-955 210
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	161 447
	-1 116 657
	-955 210

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 144 373	1 007 005
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 144 373	1 007 005
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-381 437	-685 396
Övriga externa kostnader	4	-90 320	-52 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-663 745	-662 164
Summa rörelsekostnader		-1 135 502	-1 399 591
Rörelseresultat		8 871	-392 586
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 845	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 405	-210 658
Summa finansiella poster		-342 560	-210 658
Resultat efter finansiella poster		-333 689	-603 244
Resultat före skatt		-333 689	-603 244
Årets resultat		-333 689	-603 244

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	71 168 644	71 830 808
Inventarier, verktyg och installationer	6	10 280	0
Summa materiella anläggningstillgångar		71 178 924	71 830 808
Summa anläggningstillgångar		71 178 924	71 830 808
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		278 475	264 325
Övriga fordringar		37 500	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	28 141	27 058
Summa kortfristiga fordringar		344 116	291 383
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		775 623	1 073 245
Summa kassa och bank		775 623	1 073 245
Summa omsättningstillgångar		1 119 739	1 364 628
SUMMA TILLGÅNGAR		72 298 663	73 195 436

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 325 000	59 325 000
Fond för yttre underhåll		158 281	0
Summa bundet eget kapital		59 483 281	59 325 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-621 521	140 004
Årets resultat		-333 689	-603 244
Summa fritt eget kapital		-955 210	-463 240
Summa eget kapital		58 528 071	58 861 760
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut	9	8 353 674	4 510 198
Summa långfristiga skulder		8 353 674	4 510 198
Kortfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 448 367	9 088 820
Leverantörsskulder		71 777	56 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	896 774	678 575
Summa kortfristiga skulder		5 416 918	9 823 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 298 663	73 195 436

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-333 689

-603 244

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

663 745

662 164

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

330 056

58 920

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-14 150

-76 702

Förändring av kortfristiga fordringar

-38 583

-3 739

Förändring av leverantörsskulder

15 694

56 083

Förändring av kortfristiga skulder

218 199

426 819

Kassaflöde från den löpande verksamheten

511 216

461 381

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-11 861

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-11 861

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-796 977

-68 424

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-796 977

-68 424

Årets kassaflöde

-297 622

392 957

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 073 245

680 288

Likvida medel vid årets slut

775 623

1 073 245

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet

kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 685 000	13 685 000
	13 685 000	13 685 000

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 144 373	829 229
Vidaredebitering VA-avgifter	0	120 851
Vidaredebitering avfallshantering	0	56 925
	1 144 373	1 007 005

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	132 683	313 634
Taxebundna kostnader	182 301	359 588
Fastighetsskötsel	24 350	0
Övriga kostnader	42 103	12 174
	381 437	685 396

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Programvaror	2 428	1 757
Företagsförsäkringar	27 058	23 319
Ersättningar till revisor	0	12 500
Redovisningstjänster	54 501	12 875
Bankkostnader	2 009	1 580
Kostnader i samband med årsmöte	1 775	0
Övriga externa kostnader	2 549	
	90 320	52 031

Not 5 Byggnader och mark under uppförande

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 009 550	73 009 550
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 009 550	73 009 550
Ingående avskrivningar	-1 178 742	-516 578
Årets avskrivningar	-662 164	-662 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 840 906	-1 178 742
Utgående redovisat värde	71 168 644	71 830 808
Bokfört värde byggnader	64 375 419	65 037 583
Bokfört värde mark	6 793 225	6 793 225
	71 168 644	71 830 808

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	11 861	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 861	0
Årets avskrivningar	-1 581	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 581	0
Utgående redovisat värde	10 280	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 141	27 058
	28 141	27 058

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 599 018 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 484 367	4 510 198
	4 484 367	4 510 198
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 291 843	9 088 820
	8 291 843	9 088 820

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	4,97	2024-10-28	4 110 198	4 533 006
SEB	4,96	2025-10-28	4 181 645	4 533 006
SEB	1,79	2026-10-28	4 510 198	4 533 006
			12 802 041	13 599 018
Kortfristig del av långfristig skuld			4 484 367	9 088 820

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	8 410	5 570
Förutbetalda intäkter	354 676	286 084
Övriga upplupna kostnader	533 688	386 921
	896 774	678 575

Härjedalen den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Utterström
Ordförande

Gabriel Gemmel

Göran Ingman

Andreas Karlsson

Törbjörn Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindqvist
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516101603

Dokument

Utkast_3 ÅR BRF Viste 1 230101-231231
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2024-04-25 10:16:55 CEST (+0200) av Klient AC
Advisory (KAA)
Färdigställt 2024-05-03 10:22:34 CEST (+0200)

Initierare

Klient AC Advisory (KAA)
AC Advisory KB
klient@acadvisory.se

Signerare

Gabriel Gemmel (GG)
gabriel.gemmel@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL GEMMEL"
Signerade 2024-04-25 16:05:50 CEST (+0200)

Erik Utterström (EU)
erik@utterstrom.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Utterström"
Signerade 2024-04-25 16:14:17 CEST (+0200)

Torbjörn Wallin (TW)
twallin1@lenovo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORBJÖRN WALLIN"
Signerade 2024-05-02 12:12:23 CEST (+0200)

Göran Ingman (GI)
goran.ingman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Paul
Göran Ingman"
Signerade 2024-04-29 12:25:24 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516101603

Andréas Karlsson (AK)
andreas.karlsson71@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS ANDRÉAS KARLSSON"
Signerade 2024-05-02 14:27:36 CEST (+0200)*

Alexandra Lindqvist (AL)
alexandra@hammarbergs.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Alexandra Camilla L Lindqvist"
Signerade 2024-05-03 10:22:34 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

