

Årsredovisning 2022

Brf Skiers Lodge

769629-6321



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SKIERS LODGE

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

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2015-02-17 hos bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-09-18.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-08-04.

Säte

Föreningen har sitt säte i Åre.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Åre Mörviken 2:87.

På fastigheten har en bostadsbyggnad med 13 bostadsrätter uppförts med ett underbyggt garage om 8 st garageplatser. Utöver detta har även anlagts 5 st parkeringsplatser på föreningens mark intill bostadsbyggnaden. Därtill arrenderar föreningen 4 st parkeringsplatser av Årehus framför byggnaden. Den totala byggnadsytan uppgår till 1 251 kvm varav 1 050 kvm avser lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

2st 2 rum och kök

8st 3 rum och kök

3st 4 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2022-06-08 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Carl Bodin	Ordförande
Jennifer Bengtsson	Ledamot
Fredrik Gutenbrant	Ledamot
Anders Palmgren	Ledamot
Victor Bermhagen	Ledamot
Johan Backlund	Suppleant

Valberedning

Thomas Bratt.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening

Revisorer

Helena Bodin	Internrevisor
Lisa Saxell	Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft sex protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2023 Gårdsbjälklag (garantiärende)

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I resultatet för år 2022 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Det likviditetsmässiga resultatet är 14 500 kr.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde.

Underhåll

Underhåll av fastigheten som genomförts under räkenskapsåret och där hela kostnaden belastat resultatet:

- Filmat taket med drönare
- Lagat hängrännan mot Brandstationen, som skadats av is/snö
- Åtgärd mot insekter i soprummet samt rengöring av sopkärl
- Filterbyten
- Byte av trasig LED-armatur på terrassen mot brandstationen
- Regelbundna kvartalsprov av brandlarm och sprinkleranläggning
- Spolning av dagvattenbrunnar då de satts igen av grus

Förändringar i avtal

Inga förändringar.

Övriga uppgifter

I september genomfördes en femårsgarantibesiktning av byggnaden. Följande fel konstaterades:

- Vatteninträngning har förekommit från gårdsbjälklaget.
- Putsad sockel har släppor och bom på några ställen.
- Skifferplattor uppvisar släppor på några ställen.

Besiktningsmannen ansåg att entreprenören är ansvarig och fel ska åtgärdas utan dröjsmål.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 20 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	701 156	692 328	669 743	661 617
Resultat efter fin. poster	-1 047 152	-1 013 587	-962 827	-1 146 158
Soliditet, %	87	88	88	88
Yttre fond	106 873	81 938	57 003	32 068
Taxeringsvärde	34 724 000	24 935 000	24 935 000	24 935 000
Bostadsyta, kvm	1 050	1 050	1 050	1 050
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	549	526	513	513
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 762	8 762	8 762	8 762
Genomsnittlig skuldränta, %	1,51	1,50	1,48	1,48
Belåningsgrad, %	12,60	12,42	12,24	12,00

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	69 630 963	-	-	69 630 963
Fond, yttre underhåll	81 938	-	24 935	106 873
Balanserat resultat	-3 447 371	-1 013 587	-24 935	-4 485 893
Årets resultat	-1 013 587	1 013 587	-1 047 152	-1 047 152
Eget kapital	65 251 943	0	-1 047 152	64 204 791

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 485 893
Årets resultat	-1 047 152
Totalt	<u>-5 533 045</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	34 724
Balanseras i ny räkning	-5 567 769
	<u><u>-5 533 045</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		701 156	692 328
Rörelseintäkter		2	2
Summa rörelseintäkter		701 158	692 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-508 690	-457 951
Övriga externa kostnader	7	-38 719	-48 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 061 652	-1 061 652
Summa rörelsekostnader		-1 609 061	-1 567 875
RÖRELSERESULTAT		-907 903	-875 545
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 250	-138 042
Summa finansiella poster		-139 249	-138 042
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 047 152	-1 013 587
ÅRETS RESULTAT		-1 047 152	-1 013 587

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	8	73 039 817	74 101 469
Summa materiella anläggningstillgångar		73 039 817	74 101 469
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		73 039 817	74 101 469
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		112	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	38 314	37 209
Summa kortfristiga fordringar		38 426	37 321
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		466 783	414 941
Summa kassa och bank		466 783	414 941
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		505 209	452 262
SUMMA TILLGÅNGAR		73 545 026	74 553 731

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 630 963	69 630 963
Fond för yttre underhåll		106 873	81 938
Summa bundet eget kapital		69 737 836	69 712 901
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 485 893	-3 447 371
Årets resultat		-1 047 152	-1 013 587
Summa fritt eget kapital		-5 533 045	-4 460 958
SUMMA EGET KAPITAL		64 204 791	65 251 943
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	4 700 000	9 199 962
Summa långfristiga skulder		4 700 000	9 199 962
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 499 962	0
Leverantörsskulder		42 634	21 712
Skatteskulder		7 240	6 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	90 399	73 364
Summa kortfristiga skulder		4 640 235	101 826
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 545 026	74 553 731

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	414 941	363 261
Resultat efter finansiella poster	-1 047 152	-1 013 587
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 061 652	1 061 652
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	14 500	48 065
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 105	16 584
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	38 447	-12 969
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	51 842	51 681
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	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	51 842	51 681
Likvida medel vid årets slut	466 783	414 941

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skiers Lodge 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 2 %

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.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Bredband internetanslutning	28 236	28 236
Hysesintäkter, garage	60 480	58 200
Hysesintäkter, p-platser	31 680	39 750
Årsavgifter, bostäder	576 798	552 010
Övriga intäkter	3 964	14 134
Summa	701 158	692 330

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Fastighetsskötsel	79 152	76 523
OVK	17 763	0
Städ och entrémattor	27 758	24 834
Vinterunderhåll	36 044	37 499
Övrigt	34 897	31 322
Summa	195 614	170 178

Not 4, Reparationer	2022	2021
Reparationer	27 238	6 977
Summa	27 238	6 977

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	39 239	36 097
Sophämtning	26 706	30 168
Uppvärmning	96 024	100 852
Vatten	45 566	44 548
Summa	207 535	211 665

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	24 466	23 129
Fastighetsskatt	7 240	6 750
Hyra Garageplatser	8 765	5 760
Övrigt	37 832	33 493
Summa	78 303	69 132

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Bankkostnader	1 979	2 594
Ekonomisk förvaltning	33 304	32 541
Övriga förvaltningskostnader	3 436	13 137
Summa	38 719	48 272

Not 8, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	78 462 475	78 462 475
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>78 462 475</u>	<u>78 462 475</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 361 006	-3 299 354
Årets avskrivning	-1 061 652	-1 061 652
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 422 658</u>	<u>-4 361 006</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>73 039 817</u></u>	<u><u>74 101 469</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	25 380 172	25 380 172
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 588 000	20 303 000
Taxeringsvärde mark	6 136 000	4 632 000
Summa	34 724 000	24 935 000

Not 9, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel	13 192	12 789
Försäkringspremier	8 225	8 141
Förvaltning	8 797	8 326
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 100	7 953
Summa	38 314	37 209

Not 10, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-30	1,29 %	4 700 000	4 700 000
Stadshypotek AB	2023-03-30	1,73 %	4 499 962	4 499 962
Summa			9 199 962	9 199 962
<i>Varav kortfristig del</i>			4 499 962	

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.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 11, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	5 274	3 606
Förutbetalda avgifter/hyror	61 257	57 487
Uppvärmning	12 518	11 984
Utgiftsräntor	769	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 581	287
Summa	90 399	73 364

Not 12, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	9 400 000	9 400 000
Summa	9 400 000	9 400 000

Not 13, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Den 18 januari år 2023 hölls en extrastämma som beslutade att genom ett kapitaltillskott från medlemmarna amortera ett av föreningens två lån (4 499 962 kronor). Lånet förfaller den sista mars år 2023.

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Anders Palmgren
Ledamot

Carl Bodin
Ordförande

Fredrik Gutenbrant
Ledamot

Jennifer Bengtsson
Ledamot

Victor Bermhagen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Helena Bodin
Internrevisor

Lisa Saxell
Internrevisor

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. The certificate used to seal this document is issued by Entrust for Resly AB. The certificate is listed in the Adobe Approved Trust List (AATL). Open this document in Adobe Reader to verify the signature. Do not print this document. If printed, the hidden digital evidence will disappear.

ID: 646cb40777f09db99b55589f

Finalized at: 2023-05-24 14:39:38 CEST

Title: Brf Skiers Lodge, 769629-6321 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

Digest: ayo3HIujSzg1CSd/hsAXLP4DsJ609MpCGS0bQg2oLTM=-2

Initiated by: callebodin@gmail.com (*callebodin@gmail.com*) via Brf Skiers Lodge 769629-6321

Signees:

- Carl Bodin signed at 2023-05-23 14:46:36 CEST with Swedish BankID (**19730924-XXXX**)
- Linn Jennifer Maria Bengtsson signed at 2023-05-24 10:08:29 CEST with Swedish BankID (**19810421-XXXX**)
- Karl Johan Fredrik Backlund signed at 2023-05-23 14:56:14 CEST with Swedish BankID (**19730929-XXXX**)
- Helena Charlotte Bodin signed at 2023-05-23 15:56:30 CEST with Swedish BankID (**19750304-XXXX**)
- Victor Lennart Philip Bermhagen signed at 2023-05-24 07:00:17 CEST with Swedish BankID (**19871015-XXXX**)
- Fredrik Anders Gutenbrant signed at 2023-05-23 14:49:38 CEST with Swedish BankID (**19750823-XXXX**)
- Anders Palmgren signed at 2023-05-23 15:41:42 CEST with Swedish BankID (**19591213-XXXX**)
- Lisa Saxell signed at 2023-05-24 14:39:37 CEST with Swedish BankID (**19780706-XXXX**)