

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hundfjällscenter
716456-7856



Styrelsen för Brf Hundfjällscenter får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för bostadsrättsföreningen HundfjällsCenter får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01--12-31. Detta är föreningens 33:e verksamhetsår.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Rörbäcksnäs 20:155 i Malung-Sälen består av ett bostadshus i fyra våningar med totalt 109 bostadsrätter och lokaler.

Den totala boytan är 4650m².

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Någon avsättning 21-12-31 gjordes inte p.g.a förlust.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2022-04-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bengt Källberg	Ledamot	Ordförande
Lennart Jonsson	Ledamot	
Poa Grundel	Ledamot	
Roger Damberg	Ledamot	
Johan Dahlin	Ledamot	
Carina Sers Lindberg	Suppleant	
Patrik Källander	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 132 240 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Dalarnas Försäkringsbolag.

Revisor

Stefan Mott LR Revision
Tore Nilsson Suppleant LR Revision

Valberedning

Joakim Björkman (Lgh 213) Sammankallande
Magnus Persson (Lgh 310)

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2019-04-01.

Medlemsinformation

Ekonomisk förvaltning

Vänerförvaltning AB i Karlstad har skött den ekonomiska fastighetsförvaltningen enligt avtal.

Fastighetsskötsel

Föreningen har avtal med Skistar att sköta driften av fastigheten. I uppdraget ingår också att genomföra de av myndigheterna beslutade kontroller och besiktningar i egen regi eller genom externa aktörer. Vi köper också ett utbud av TV kanaler via Skistar som alla lägenheter har tillgång till.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 137 medlemmar, totalt antal röstberättigade medlemmar 90 st. Samtliga 109 bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fem överlåtelser skett.

Uthyrning av lägenheter

Föreningen har ett huvudavtal med Skistar som ger Skistar ensamrätt att förmedla uthyrning av föreningens lägenheter. Varje ägare som vill hyra ut sin lägenhet tecknar ett eget uthyrningsavtal med Skistar.

För närvarande är det 93 lägenheter som har uthyrningsavtal

Underhåll av fastigheten

Styrelsens ambition är att behålla fastighetens attraktivitet, både för ägare och för de som hyr våra lägenheter. Under året har ett flertal åtgärder genomförts i våra gemensamma ytor.

Underhåll av lägenheterna

Underhåll av lägenheterna är respektive bostadsrättsinnehavares ansvar, ref. stadgarnas § 3. Styrelsen uppmanar bostadsrätthavarna att behålla och planera för en konkurrenskraftig status på lägenheterna. Ett antal medlemmar har helt eller delvis renoverat sina lägenheter även under 2022.

Försäkringar

Fastigheten har under 2022 varit fullvärdesförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag och i denna försäkring ingår Bostadsrätt och lösöre för varje lägenhet (250 000kr). Kostnaden för den faktureras respektive bostadsrättsinnehavare som också är ansvarig för eventuell självrisk. Trygghetspaketet för flerfamiljshus är tecknat med Anticimex.

Elavtal

Föreningen har ett fastprisavtal med Eskilstuna Energi och miljö till och med 2024.10.31
2022 års elförbrukning var 646 074 kWh.

Årsavgift

Från och med 1 juli 2022 höjdes avgifterna med 5%. Under året har ekonomin i föreningen genomlysts av experter, vi har haft diskussioner på medlemsmöten och via mejl. Styrelsen har därefter beslutat om en avgiftshöjning på 30 procent som genomförs från och med 1 januari 2023

Inre Fond

Fondens behållning totalt per 22-12-31 utgjorde 1 116 387 kronor.

Fondens storlek för respektive lägenhet redovisas på respektive lägenhets månadsavisering. Storleken på fonden ska vara 10 000 kr/lägenhet. Fonden avser lägenheter med uthyrningskontrakt och ska enligt beslut vid inrättandet endast disponeras för gemensamma utbyten (inköp) av vitvaror och motsvarande utrustning.

Aktieportfölj

Aktieportföljen består av 400 aktier i SkiStar AB. Tidigare inköpta för att få bolagsinformation samt möjlighet att delta på bolagsstämman.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens totala taxeringsvärde 2022 är 38 441 000 kronor, varav byggnadsvärde 10 095 000 kronor.

Uthyrning av lokaler

Under året har 9 lokaler uthyrts till SkiStar AB som förråd, solarierum samt motionslokal. Därutöver har en lokal uthyrts till en medlem. Inga lokaler är outhyrda.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 473	3 289	3 185	2 983
Resultat efter finansiella poster	-438	-859	-346	-474
Sparande i kr per m ² totalyta	109	127	127	275
Räntekänslighet (%)	2	2	2	2
Energikostnad kr per m ²	315	311	282	288
Lån per m ² boyta	1 286	1 293	1 300	1 307
Årsavgift per m ² boyta	665	633	609	591
Soliditet (%)	87,8	88,3	88,5	88,6
Balansomslutning	72 196	72 271	73 160	73 376

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 743 000	496 716	-4 553 549	-858 646	63 827 521
Disposition av föregående års resultat:			-858 646	858 646	0
Årets resultat				-438 371	-438 371
Belopp vid årets utgång	68 743 000	496 716	-5 412 195	-438 371	63 389 150

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 412 195
årets förlust	-438 371
	-5 850 566
behandlas så att i ny räkning överföres	-5 850 566
	-5 850 566

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 322 880	3 167 605
Övriga rörelseintäkter		150 642	121 600
Summa rörelseintäkter		3 473 522	3 289 205
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 063 010	-3 359 455
Övriga externa kostnader	4	-184 458	-155 490
Personalkostnader	5	-194 978	-198 831
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-381 200	-381 200
Summa rörelsekostnader		-3 823 646	-4 094 976
Rörelseresultat		-350 124	-805 771
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 400	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	1 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 674	-54 075
Summa finansiella poster		-88 247	-52 875
Resultat efter finansiella poster		-438 371	-858 646
Resultat före skatt		-438 371	-858 646
Årets resultat		-438 371	-858 646

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Aktier Skistar

25 762

25 762

Summa immateriella anläggningstillgångar

25 762

25 762

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7, 8, 9

69 110 786

69 451 986

Inventarier, verktyg och installationer

10

959 757

999 757

Summa materiella anläggningstillgångar

70 070 543

70 451 743

Summa anläggningstillgångar

70 096 305

70 477 505

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

11 931

43 894

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

130 519

147 079

Summa kortfristiga fordringar

142 450

190 973

Kassa och bank

Kassa och bank

1 958 184

1 579 590

Summa kassa och bank

1 958 184

1 579 590

Summa omsättningstillgångar

2 100 634

1 770 563

SUMMA TILLGÅNGAR

72 196 939

72 248 068

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

68 743 000

68 743 000

Fond för yttre underhåll

496 716

496 716

Summa bundet eget kapital

69 239 716

69 239 716

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 412 195

-4 553 549

Årets resultat

-438 371

-858 646

Summa fritt eget kapital

-5 850 566

-5 412 195

Summa eget kapital

63 389 150

63 827 521

Långfristiga skulder

Fastighetslån

12

0

6 312 500

Övriga skulder

1 116 387

1 126 919

Summa långfristiga skulder

1 116 387

7 439 419

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6 277 500

0

Leverantörsskulder

482 243

418 472

Skatteskulder

11 332

23 615

Övriga skulder

69 442

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

850 885

539 041

Summa kortfristiga skulder

7 691 402

981 128

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

72 196 939

72 248 068

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-438 371	-858 646
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		381 200	381 200
Övrigt		19 680	-8 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-37 491	-486 032
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		16 560	1 114
Förändring av leverantörsskulder		63 770	36 959
Förändring av kortfristiga skulder		370 755	-22 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten		413 594	-470 621
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-35 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-35 000	-35 000
Årets kassaflöde		378 594	-505 621
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 579 590	2 085 211
Likvida medel vid årets slut		1 958 184	1 579 590

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Årsavgifter

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	-3 245 494	-3 091 047
Hyror	-77 386	-76 558
Bostadsrättsintäkter/tillägg	-50 642	-21 600
Arrendeavgift	-100 000	-100 000
	-3 473 522	-3 289 205

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Aval hiss underhåll/löpande underhåll	56 884	12 828
Avtal fastigheten	248 847	159 030
Avtal låssystem	0	5 571
EL	839 532	818 013
Rep och underhåll	587 288	1 098 962
Vatten och avlopp	697 652	697 417
Renhållning	214 721	190 532
Fastighetsförsäkring	152 143	143 465
TV	95 376	95 376
Fastighetsavgift	146 467	128 600
Övriga driftskostnader	24 100	9 660
	3 063 010	3 359 454

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	2 615	0
Revisionsarvoden	11 625	11 625
Förvaltningsarvoden	110 020	109 390
Konsult kostnad	28 430	0
Serviceavgift	11 396	11 396
Porto	20 372	23 079
	184 458	155 490

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	132 240	119 605
Rese och traktamenteersättning	35 496	45 433
Sociala kostnader	27 242	33 793
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	194 978	198 831

Not 6 Bastuanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 495	81 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 495	81 495
Ingående avskrivningar	-81 495	-81 495
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 495	-81 495
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Bergvärme

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	585 972	585 972
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	585 972	585 972
Ingående avskrivningar	-522 000	-493 000
Årets avskrivningar	-29 000	-29 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-551 000	-522 000
Utgående redovisat värde	34 972	63 972

Not 8 Hiss

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	625 000	625 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	625 000	625 000
Ingående avskrivningar	-498 400	-466 200
Årets avskrivningar	-32 200	-32 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-530 600	-498 400
Utgående redovisat värde	94 400	126 600

Not 9 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 500 237	75 500 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 500 237	75 500 237
Ingående avskrivningar	-6 538 859	-6 258 859
Årets avskrivningar	-280 000	-280 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 818 859	-6 538 859
Utgående redovisat värde	68 681 378	68 961 378
Bokfört värde mark uppgår till 1 200 tkr.		

Not 10 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 673 117	1 673 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 673 117	1 673 117
Ingående avskrivningar	-673 360	-633 360
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-713 360	-673 360
Utgående redovisat värde	959 757	999 757

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	116 087	109 294
Försäkring Antocimex	14 432	10 336
Vänerförvaltning AB	0	27 449
	130 519	147 079

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	3,45	3-månader	0	2 900 000
Handelsbanken	3,45	3-månader	35 000	3 377 500
			35 000	6 277 500
Kortfristig del av långfristig skuld				6 277 500

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 35 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 6 102 500kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	8 060	2 795
Eskilstuna Energi	42 021	80 000
Malungs Elnät	58 609	35 000
Fastighetsdrift	147 926	48 802
Div övriga poster	0	2 608
Förskottsbetalda avgifter	431 726	369 835
Sociala avgifter	26 232	0
Fast.skötsel Ski Star	136 310	0
	850 884	539 040

Sälen

Bengt Källberg
Ordförande

Poa Grundel
Ledamot

Lennart Jonsson
Ledamot

Johan Dahlin
Ledamot

Roger Damberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor