

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Skidskytten i Östersund  
Org nr: 769632-0048



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skidskytten i Östersund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-01. Föreningen antog namnet Brf Skidskytten i Östersund 2019-12-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2021-02-27.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Årets resultat jämfört med ekonomisk plan är betydligt lägre beroende på bland annat högre marknadsräntor.

Årets resultat jämfört med budget har minskat beroende på ökade marknadsräntor och allmänna prisökningar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 84 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -21 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tallåsen 2 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2022. Fastigheternas adress är Litsvägen 2 A och B i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	
2 rum och kök	27	Antal P Platser	40
3 rum och kök	27		

Total bostadsarea 12 479 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 54 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 15 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 26 tkr (30 kr/m<sup>2</sup>) from inflytt september 2022.

Avsättning görs utifrån ekonomisk plan.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Johnny Forsberg	Ordförande	2023
Ann-Sofie Axelsson	Ledamot	2023
Sofia Larsson	Ledamot	2023
Ulf Fagerström	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Johan Bak	Suppleant	2023
Stefan Fredriksson	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

Helena Huss, Ernst & Young AB

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har marknadsräntorna ökat samt övriga driftkostnader, vilket gjort att föreningens resultat före avskrivningar blir negativt.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 0 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 84 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 28,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 856 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	960 015	0	0	0
Rörelsens intäkter	1 027 623	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-105 161	0	0	0
Årets resultat	-105 161	0	0	0
Resultat exklusive avskrivningar	-21 313	0	0	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-47 571	0	0	0
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	30	0	0	0
Balansomslutning	149 873 334	126 038 266	51 405 980	0

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 050 000	0	0	0
Disposition enl. årsstämmobeslut			0	0
Reservering underhållsfond		26 258	-26 258	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	97 410 000			
Årets resultat				-105 161
<b>Vid årets slut</b>	<b>101 460 000</b>	<b>26 258</b>	<b>-26 258</b>	<b>-105 161</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Årets resultat	-105 161
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-26 258
<b>Summa</b>	<b>-131 419</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>- 131 419</b>
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 960 015	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3 67 608	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1 027 623</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 4 -475 232	0
Övriga externa kostnader	Not 5 -146 725	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-83 849	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-705 806</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>321 817</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 044	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-430 023	0
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-426 978</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-105 161</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-105 161</b>	<b>0</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6	148 761 515	28 054 558
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	97 052 766
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>148 761 515</b>	<b>125 107 324</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>148 761 515</b>	<b>125 107 324</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 7	10 940	20 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 938	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>266 440</b>	<b>20 854</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 8	1 034 940	910 088
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>845 378</b>	<b>910 088</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 111 819</b>	<b>930 942</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>149 873 334</b>	<b>126 038 266</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	101 460 000	4 050 000	
Fond för yttre underhåll	26 258	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>101 486 258</b>	<b>4 050 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-26 258	0	
Årets resultat	-105 161	0	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-131 419</b>	<b>0</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>101 354 839</b>	<b>4 050 000</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	15 795 125	121 405 777
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 795 125</b>	<b>121 405 777</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	31 590 250	0
Leverantörsskulder		59 589	0
Skatteskulder		219 120	0
Övriga skulder		2 641	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		851 770	582 489
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 723 370</b>	<b>582 489</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>149 873 334</b>	<b>126 038 266</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	867 312	0
Hyror, p-platser	84 190	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 032	0
Vattenavgifter	2 733	0
Elavgifter	7 812	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>960 015</b>	<b>0</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	40 786	0
Övriga ersättningar, panter och överlåtelser	25 600	0
Övriga rörelseintäkter, avgift andra hand	1 222	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>67 608</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Reparationer	-14 744	0
Kabel- och digital-TV	-48 583	0
Serviceavtal hissar	-17 840	0
Övriga utgifter, köpta tjänster, jour	-3 480	0
Snö- och halkbekämpning	-18 631	0
Drift och förbrukning, övrigt, sopar och spadar	-1 474	0
Vatten	-46 751	0
Fastighetsel	-83 159	0
Uppvärmning	-151 039	0
Sophantering och återvinning	-46 422	0
Förvaltningsarvode drift/skötsel/städ	-43 110	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-475 232</b>	<b>0</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-68 734	0
IT-kostnader, hemsida Peab	-2 512	0
Arvode, yrkesrevisorer	-7 240	0
Övriga förvaltningskostnader	-21 670	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 667	0
Konsultarvoden	-22 572	0
Bankkostnader	-330	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-146 725</b>	<b>0</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Mark	28 054 558	28 054 558
	<b>28 054 558</b>	<b>28 054 558</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader (avser omklassificering från pågående nybyggnation)	120 790 806	
	<b>120 790 806</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>148 845 364</b>	<b>28 054 558</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>	0	0
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-83 849	
	<b>-83 849</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-83 849</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>148 761 515</b>	<b>28 054 558</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	120 706 957	
Mark	28 054 558	28 054 558

**Not 7 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fordringar hos Peab	10 940	20 854
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>10 940</b>	<b>20 854</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Bankmedel Nordea	204 708	910 088
Transaktionskonto Swedbank (inkluderat 189 562 kronor dragna av bank 221230 men tillhanda Nordea 230102)	830 232	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 034 940</b>	<b>910 088</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	47 385 375	0
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	121 405 777
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-31 590 250	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>15 795 125</b>	<b>121 405 777</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,37%	2023-09-29	0,00	15 795 125,00	0,00	15 795 125,00
NORDEA	3,67%	2023-09-29	0,00	15 795 125,00	0,00	15 795 125,00
NORDEA	4,10%	2024-09-18	0,00	15 795 125,00	0,00	15 795 125,00
<b>Summa</b>			<b>0,00</b>	<b>47 385 375,00</b>	<b>0,00</b>	<b>47 385 375,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 31 590 250 kr (Nordea) lån om 15 795 125 kr och 15 795 125 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	47 385 375	47 263 500

## Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen följer lånemarknadens utveckling och kommer att träffa olika banker under 2023 för att kunna förhandla till föreningen så bra räntor som möjligt.

## Styrelsens underskrifter

Östersund, den dag som framgår av vår digitala signatur

---

Johnny Forsberg

---

Ann-Sofie Axelsson

---

Sofia Larsson

---

Ulf Fagerström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

---

Helena Huss  
Auktoriserad revisor

---

# Brf Skidskytten i Östersund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Brf Skidskytten i Östersund i samarbete  
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557494023616

## Dokument

Årsredovisning 2022 för signering  
Huvuddokument  
16 sidor  
Startades 2023-06-02 14:55:47 CEST (+0200) av Tomas Grundström (TG)  
Färdigställt 2023-06-07 10:28:45 CEST (+0200)

## Initierare

Tomas Grundström (TG)  
Riksbyggen  
tomas.grundstrom@riksbyggen.se

## Signerande parter

Johnny Forsberg (JF)  
johnny.forsberg@gardinpersson.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHNNY FORSBERG"  
Signerade 2023-06-05 07:45:47 CEST (+0200)

Ann Sofie Axelsson (ASA)  
Identifierad med svenskt BankID som "Carin Ann-Sofie Axelsson"  
Personnummer 621208-2447  
aaxelsson08@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Carin Ann-Sofie Axelsson"  
Signerade 2023-06-02 18:42:56 CEST (+0200)

Sofia Larsson (SL)  
Identifierad med svenskt BankID som "SOFIA LARSSON"  
Personnummer 831123-8227  
iasofialarsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SOFIA LARSSON"

Ulf Fagerström (UF)  
Identifierad med svenskt BankID som "Ulf Magnus Fagerström"  
Personnummer 591128-3017  
ulfma@outlook.com




Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf



# Verifikat

Transaktion 09222115557494023616

<i>Signerade 2023-06-02 15:56:40 CEST (+0200)</i>	<i>Magnus Fagerström"</i> <i>Signerade 2023-06-03 18:14:42 CEST (+0200)</i>
<p><b>Helena Huss (HH)</b> <i>Identifierad med svenskt BankID som "Ulrika Helena Huss"</i> <i>Personnummer 760310-8924</i> <i>helena.huss@se.ey.com</i></p>  <p><hr/><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulrika Helena Huss"</i> <i>Signerade 2023-06-07 10:28:45 CEST (+0200)</i></p>	

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>

