

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Mitt i Duved**

769605-7525

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mitt i Duved får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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*

Bostadsrättsföreningen Mitt i Duved registrerades 2000-05-30. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda byggnad upplåta såväl fritidsbostäder som lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) och består av 49 lägenheter med en total bostadsarea på 3.091 kvm.

Föreningen äger de bebyggda fastigheterna Åre Hamre 1:112, Åre Hamre 1:72 samt den obebyggda fastigheten Åre Hamre 1:42.

Besöksadress är Hamrevägen 3 i Duved.

Mer information om föreningen finns på hemsidan [www.mittiduved.se](http://www.mittiduved.se)

Föreningen använder sig av tjänsten Egrannar för att lättare nå ut till sina medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen i föreningen har, med hänsyn till den möjlighet som TEAMS möten medger och som lite blivit en följd av Coronapandemin, under året haft totalt elva möten. Endast ett möte har hållits fysiskt.

Årsmötet hölls, som brukligt under åren före pandemin, under påskveckans långfredag den 15 april 2022 i Sockenstugan i Duved.

Föreningen har under året vid ett flertal tillfällen varit i kontakt med Åre kommun för att bevaka den byggrätt som enligt gällande detaljplan finns på föreningens obebyggda fastighet Åre Hamre 1:42. Det har härvid framkommit att en eventuell köpare kan räkna med att få bygglov enligt gällande detaljplan. Kommunen har p.g.a. problem med VA-försörjningen pausat arbetet med alla nya detaljplaner i Åredalen, men detta gäller inte föreningens fastighet som redan har en byggrätt.

Arbetet med planprogrammet för centrala Duved som var ute på samråd under sensommaren 2021 kommer sannolikt att pausas. En anledning är att något detaljplanearbete utifrån programmet inte kan påräknas i närtid.

Via en arbetsgrupp inom styrelsen har föreningen under en längre tid fört en dialog med olika lokala intressenter om ett eventuellt förvärv av fastigheten Åre Hamre 1:42. Därvid har Duved Framtid, som bl.a. äger det f.d. hotellet, under sommaren 2022 återkommit och meddelat att intresse inte föreligger till ett förvärv. Arbetsgruppen har fortsatt diskussionen med några andra intressenter. Om intresse föreligger torde ett villkorat avslut kunna påräknas under år 2023. Ett beslut om avyttring kräver beslut på ett årsmöte i föreningen Mitt i Duved.

Under hösten 2021 väckte föreningen liv i den samfällighetsförening, Akja samfällighetsförening, som ska förvalta den norra parkeringen mot Föreningshuset. Den omfattar både Åre Hamre GA:8 och GA:9,

dvs innergården och den norra parkeringen. Efter protokoll från ordinarie årsstämma 2022 har registrering av ny styrelse kunnat ske. Registrering av nya ledamöter har härvid skett, tre från föreningen Mitt i Duved och två från Duved Framtid. Ordförandeposten innehar BRF Mitt I Duved.

Skistar har inför förlängningen av förvaltningsavtalet vid halvårsskiftet meddelat att de drar sig ur Duved som förvaltningsort. Föreningen har efter förfrågan fått in två anbud på nytt förvaltningsavtal från Åre Byservice AB och CEMI AB. Efter utvärdering har CEMI valts att framöver förvalta föreningens fastigheter.

För den ekonomiska förvaltningen anlitas Talenom Redovisning AB.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Jämtland.

Föreningen har under några år utvärderat olika informationssystem för att bättre nå ut till medlemmarna med information. Under året har ärendehanteringssystemet Egrannar implementerats vilket kommer att underlätta kommunikationen med medlemmarna.

### ***Genomgång av reparation/förbättringsåtgärder***

Efter de omfattande reparations- och förbättringsåtgärderna som utförts i och på byggnaden under åren 2020 och 2021 såsom ny takbeläggning och utbyte av ventilationsaggregat i samtliga lägenheter har under år 2022 fokus legat på värmeförsörjningen till byggnaden. Efter förfrågan under våren inkom anbud till föreningen för åtgärder i undercentralen. Jämtkraft AB inkom med det bästa anbudet och erhöll uppdraget. En helt ny anläggning installerades under sommaren, som är väsentligt mycket modernare än den gamla vilken även ger möjlighet att bevaka och styra på distans via uppkoppling.

Efter ett kraftigt oväder i början på året hade vatten trängt in via den övre panelen på den östra delen av byggnaden. Utbyte och tätning av panelen har därför skett under hösten 2022. För att förbättra isoleringen av innertaket har därefter ytterligare 20 cm flockad mineralull sprutats in.

Inom ramen för förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna har efter beslut i Akja samfällighetsförening och i föreningens Mitt i Duved styrelse åtgärder vidtagits på innergården. Grusning har skett inom ramen för det av GA:8 ianspråkta markområdet. Därvid har en utökning av antalet parkeringsplatser inom utrymmet kunnat åstadkommas.

### ***Föreningens ekonomi***

Föreningen gör i år en resultatmässig förlust på 1.660 tkr. Om man bortser från avskrivningar, vilka inte påverkar likviditeten har föreningen ett negativt resultat på 1.484 tkr. Hänsyn bör tas till att under året har underhåll på fastigheten gjorts för 1.770 tkr, vilket drabbar resultatet men gynnar fastigheten. Föreningen har negativ likviditet under räkenskapsåret beroende på stora underhållskostnader. Amorteringar har gjorts med 135 tkr.

### ***Medlemsinformation***

Av föreningens 49 lägenheter har tre överlåtits under året. Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets ingång till 90. Tillkommande medlemmar under året är sju st och avgående medlemmar under året är sex st. Antal medlemmar vid årets utgång uppgår till 90 st, varav ingen är juridisk person.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 972	1 751	1 723	1 570
Resultat efter finansiella poster	-1 658	-3 529	-800	-138
Soliditet (%)	63	65	85	94
Årsavgifter	1 864	1 704	1 619	1 545
Underhållsfond	169	1 102	1 813	1 901
Belåning per kvm BOA (kr)	2 145	2 157	712	229
Räntekostnader i förh. till årsavgift	5	3	2	1

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	19 765 000	1 101 796	-3 323 309	-3 529 483	<b>14 014 004</b>
Disposition av föregående års resultat:			-3 529 483	3 529 483	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond		166 763	-166 763		<b>0</b>
Ianspråktagande av fond		-1 100 000	1 100 000		<b>0</b>
Årets resultat				-1 660 011	<b>-1 660 011</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 765 000</b>	<b>168 559</b>	<b>-5 919 555</b>	<b>-1 660 011</b>	<b>12 353 993</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 919 555
årets förlust	-1 660 011
	<b>-7 579 566</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	205 658
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-7 785 224
	<b>-7 579 566</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 972 058	1 753 667
Övriga rörelseintäkter		500	22 600
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 972 558</b>	<b>1 776 267</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 146 507	0
Övriga externa kostnader	4	-164 781	-4 956 445
Personalkostnader	5	-52 471	-57 682
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-176 072	-176 072
Övriga rörelsekostnader		-244	-54 506
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 540 075</b>	<b>-5 244 705</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 567 517</b>	<b>-3 468 438</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 753	-60 570
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-90 753</b>	<b>-60 570</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 658 269</b>	<b>-3 529 008</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 658 269</b>	<b>-3 529 008</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 742	-475
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 660 011</b>	<b>-3 529 483</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 246 911	18 422 983
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 246 911</b>	<b>18 422 983</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 246 911</b>	<b>18 422 983</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		121 159	70 116
Övriga fordringar		17 522	239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 962	107 468
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>239 643</b>	<b>177 823</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 134 473	2 800 787
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 134 473</b>	<b>2 800 787</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 374 116</b>	<b>2 978 610</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 621 027</b>	<b>21 401 593</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		19 765 000	19 765 000
Fond för yttre underhåll		168 559	1 101 796
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 933 559</b>	<b>20 866 796</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-5 919 555	-3 323 309
Årets resultat		-1 660 011	-3 529 483
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 579 566</b>	<b>-6 852 792</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 353 993</b>	<b>14 014 004</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 831 500	5 966 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 831 500</b>	<b>5 966 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 700 000	700 000
Förskott från kunder		38 246	39 196
Leverantörsskulder		233 395	344 595
Skatteskulder		164 353	154 045
Övriga skulder		0	5 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		299 540	178 309
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 435 534</b>	<b>1 421 289</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 621 027</b>	<b>21 401 593</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 658 269	-3 529 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		176 316	230 578
Betald skatt		8 566	657
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-1 473 387</b>	<b>-3 297 773</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-51 043	35 553
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 778	6 314
Förändring av leverantörsskulder		-111 200	257 058
Förändring av kortfristiga skulder		115 138	113 102
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 531 270</b>	<b>-2 885 746</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-134 800	3 966 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-134 800</b>	<b>3 966 300</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 666 070</b>	<b>1 080 554</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 800 787	1 774 739
<b>Kursdifferens i likvida medel</b>			
Kursdifferens i likvida medel		-244	-54 506
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 134 473</b>	<b>2 800 787</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd enligt K2 (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100år
Markanläggningar	20år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 864 307	1 703 548
Pant- & överlåtelseavgifter	3 381	7 616
Intäkt arrende & el Net4Mobility	95 894	40 200
Arrendeintäkt parkeringar Aimo Park	8 469	2 316
Övriga intäkter	6	-13
	<b>1 972 057</b>	<b>1 753 667</b>

### Not 3 Driftskostnader

För att ge en mer rättvisande bild över föreningens ekonomi har under året en ny kontoplan antagits, vilken specificerar kostnader för drift, reparationer och planerat underhåll under posten driftskostnader. Tidigare år har samtliga kostnader redovisats under posten övriga externa kostnader. Detta medför att jämförelsesiffror haltar samt vid vissa poster saknas. Skötsel av utemiljö och snöröjning har tidigare ingått i fastighetsförvaltning men sköts nu separat. Kostnader för reparation och planerat underhåll har tidigare samredovisats men redovisas nu var för sig.

	2022	2021
Fastighetsförvaltning enligt avtal	-63 890	-69 400
Fastighetskostnader utöver avtal	-14 824	-544
Skötsel utemiljö	-8 664	0
Snöröjning och sandning	-66 696	0
Obligatorisk ventilationskontroll	-69 188	0
Hisskostnader service och besiktning	-20 584	-16 195
Brandskydd	-13 621	0
Reparationskostnader	-114 781	-1 290 029
Kostnader för planerat underhåll	-1 770 087	-2 282 000
Elkostnader för drift och belysning	-217 626	-208 982
Uppvärmning	-276 733	-360 278
Vatten och avlopp	-143 079	-241 896
Avfallshantering	-93 863	-88 110
Premier för fastighetsförsäkring	-88 588	-91 267
Tv och bredband	-97 020	-97 083
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-85 351	-76 785
Övriga fastighetskostnader	-1 911	0
	<b>-3 146 506</b>	<b>-4 822 569</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

Med anledning av kontoplansbyte stämmer inte jämförelsesiffrorna för fg räkenskapsår i noten överens med resultaträkningen. Fg år uppgick övriga externa kostnader till 4.956.444 kr och innefattade driftskostnader samt övriga externa kostnader.

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	-77 765	-78 565
Övriga administrativa kostnader	-50 039	-42 070
Förvaltningskostnader	-14 746	-11 948
Förbrukningsinventarier	-22 231	-1 292
	<b>-164 781</b>	<b>-133 875</b>

### Not 5 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har ej haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsearvode har utgått till styrelsen under året till totalbelopp 52.471 kr

### Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 900 054	20 900 054
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 900 054</b>	<b>20 900 054</b>
Ingående avskrivningar	-2 477 071	-2 300 999
Årets avskrivningar	-176 072	-176 072
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 653 143</b>	<b>-2 477 071</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 246 911</b>	<b>18 422 983</b>
Tomter och obebyggda markområden	1 746 425	1 746 425
	<b>1 746 425</b>	<b>1 746 425</b>
Bokfört värde byggnader	14 404 160	14 580 232
Bokfört värde mark	2 096 326	2 096 326
	<b>16 500 486</b>	<b>16 676 558</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek, slutbetalddag 2023-07-30. Räntesats 1,450%	0	2 000 000
Stadshypotek, slutbetalddag 2024-06-30. Räntesats 1,190%	1 915 000	1 983 000
Stadshypotek, slutbetalddag 2024-09-01. Räntesats 1,190%	1 916 500	1 983 300
	<b>3 831 500</b>	<b>5 966 300</b>

### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6.531.500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 831 500	5 966 300
	<b>3 831 500</b>	<b>5 966 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 700 000	700 000

**2 700 000**                      **700 000**

### **Not Ställda säkerheter**

Vid föregående års årsredovisning har fel belopp för pantbrev upptagits. Fg års jämförelsebelopp har ändrats under innevarande år och medför att vid en jämförelse stämmer beloppet för 2021 inte överens med fg års ÅR.

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	44 700 000	44 700 000
	<b>44 700 000</b>	<b>44 700 000</b>

Åre, det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Per Schyberg  
Ordförande

Ulf Brandt

Lennart Lindström

Kerstin Camitz

Marianne Björk

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Torbjörn Nordin  
Auktoriserad revisor