

Årsredovisning
för
Brf Drömstugan Åre Strand
769622-5064

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Drömstugan Åre Strand 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 upplåta föreningens fristående hus och till respektive hus hörande närområden (bostadsrätten) för nyttjande/uthyrning utan begränsning i tiden.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Åre Prästbord 1:126, föreningen innehar tomten med äganderätt. Fastigheten färdigställdes december 2011 där man upplåter fristående enfamiljshus. Avskrivning av byggnaden påbörjades 2012. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Forsikring ÅSA Norge t.o.m 2023-12-01, fr.o.m. 2024-01-01 är fastigheten fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. Samtliga fristående enfamiljshus är upplåtna med bostadsrätt. Bostadsarean (BOA) är 903 kvm fördelade på 21 fristående enfamiljshus, där varje hus är 43 kvm med totalt 3 rum.

Förvaltning

Styrelsen har tecknat avtal med nedanstående entreprenörer för den administrativa och tekniska förvaltningen:

| | |
|------------------------------|---|
| Skistar | förmedlingstjänster |
| AGO | fastighetsskötsel, tillsynstjänster och förmedlingstjänster |
| Holiday Club Sweden AB | TV-signal |
| Reaxcer | väghållning |
| Åre Kommun | vatten och avlopp |
| Lundstams | sophantering |
| Jämtkraft | hushållsel till hus och motorvärmare samt gatljus |
| Ahrås & Aldefelt Revision AB | revision |
| Talonom Redovisning AB | ekonomisk förvaltning |

Fastighetens tekniska status

Framtagande av en underhållsplan har färdigställts under 2023. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, 0,3 % av taxeringsvärdet för fastigheten.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Dag Rosén | ledamot & ordförande |
| Malin Dahlin | ledamot |
| Helén Sjöström | ledamot |
| Kenneth Sponton | ledamot |
| Patric Dahlqvist-Sjöberg | ledamot |
| Robin Trygg | suppleant |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisor

Jessica Aldefelt, Ahrås & Aldefelt Revision AB.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-08-26.

Föreningen har sitt säte i Jämtland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen och en utvald del av medlemsskaran har arbetat fram nya och uppdaterade stadgar för föreningen, Extra föreningsstämma har beslutat på 2 stämmor att göra stadgeförändringar där huvudresultatet är att uthyrningspoolen upphör och varje medlem kan hyra ut sin bostadsrättslägenhet via fritt val av uthyrare.

Föreningen har genomfört markarbeten som Flytt av stenar inför snöröjning, reparation av grusvägar, mm.

Styrelsen har etablerat kontakt med grannföreningar för att diskutera snöröjning, snölagerplatser och framtid gemensamma markarbeten.

Fortsatt inköp av nya uteplatsbord och bortforsling av gamla. Kvarstår köpa till resterande stugor 2024. Styrelsen har med hjälp av AGO genomfört besiktning av alla ytterdörrar då det finns behov av reparationer och eventuellt byte till nya. Styrelsen har även begärt in offerter på byte av ytterdörrar.

Under 2023 genomfördes besiktning av alla lägenheters värmesystem, vilket innebar att styrelsen beställde översyn och förslag till åtgärder till varje medlem presenterades.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 32 st. Under året har ingen (0) lägenhet överlåtits. Under året har 0 medlemmar tillkommit samt 0 medlemmar avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 32 st.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 756 | 630 | 630 | 646 |
| Resultat efter finansiella poster | -636 | -427 | -350 | -197 |
| Soliditet (%) | 97 | 98 | 98 | 99 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 837 | 698 | 698 | 698 |
| Yttre underhållsfond | 889 | 762 | 634 | 549 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 221 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 221 | 0 | 0 | 0 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | -370 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 122 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 98 | 0 | 0 | 0 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningens avgift har under flera år inte täckt avskrivningar, men klarat utgifterna via avgiften, dvs avgiften täcker kassaflödesbehovet. Framtida underhållsbehov innebär att avgiften behöver höjas och den har höjt från jan 2024.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Uppskriv- ningsfond | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|----------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 40 010 000 | 2 882 454 | 761 544 | -8 398 981 | -426 696 | 34 828 321 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -426 696 | 426 696 | 0 |
| Avsättning till underhållsfond | | | 127 764 | -127 764 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | -636 287 | -636 287 |
| Belopp vid årets utgång | 40 010 000 | 2 882 454 | 889 308 | -8 953 441 | -636 287 | 34 192 034 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust | -8 953 442 |
| årets förlust | -636 287 |
| | -9 589 729 |
| behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres | 127 764 |
| | -9 717 493 |
| | -9 589 729 |

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 | 756 000 | 630 000 |
| Övriga rörelseintäkter | | 14 920 | 2 153 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 770 920 | 632 153 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -974 857 | -643 581 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -127 413 | -112 107 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -301 858 | -301 858 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 404 128 | -1 057 546 |
| Rörelseresultat | | -633 208 | -425 393 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -3 080 | -1 303 |
| Summa finansiella poster | | -3 079 | -1 303 |
| Resultat efter finansiella poster | | -636 287 | -426 696 |
| Resultat före skatt | | -636 287 | -426 696 |
| Årets resultat | | -636 287 | -426 696 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 34 434 450 | 34 720 610 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 15 697 | 31 395 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 34 450 147 | 34 752 005 |
| Summa anläggningstillgångar | | 34 450 147 | 34 752 005 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Medlemsfordringar | | 214 500 | 194 000 |
| Övriga fordringar | | 127 | 39 362 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 58 552 | 34 546 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 273 179 | 267 908 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 440 314 | 425 252 |
| Summa kassa och bank | | 440 314 | 425 252 |
| Summa omsättningstillgångar | | 713 493 | 693 160 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 35 163 640 | 35 445 165 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 40 010 000 | 40 010 000 |
| Uppskrivningsfond | | 2 882 454 | 2 882 454 |
| Fond för yttre underhåll | | 889 308 | 761 544 |
| Summa bundet eget kapital | | 43 781 762 | 43 653 998 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -8 953 442 | -8 398 981 |
| Årets resultat | | -636 287 | -426 696 |
| Summa fritt eget kapital | | -9 589 729 | -8 825 677 |
| Summa eget kapital | | 34 192 033 | 34 828 321 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 200 000 | 0 |
| Förskott från medlemmar | | 2 500 | 2 500 |
| Leverantörsskulder | | 77 845 | 50 135 |
| Skatteskulder | | 381 381 | 275 856 |
| Övriga skulder | | 32 949 | 67 373 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 276 932 | 220 980 |
| Summa kortfristiga skulder | | 971 607 | 616 844 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 35 163 640 | 35 445 165 |

Kassaflödesanalys

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -636 287 | -426 696 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 7 | 301 858 | 301 858 |
| Betald skatt | | 105 406 | 102 924 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -229 023 | -21 914 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -20 500 | -59 000 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 15 349 | 196 546 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 27 710 | 8 666 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 421 526 | -188 428 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 215 062 | -64 130 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | 8 | -200 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -200 000 | 0 |
| Årets kassaflöde | | 15 062 | -64 130 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 425 252 | 489 382 |
| Likvida medel vid årets slut | | 440 314 | 425 252 |

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:

| | |
|----------------|--------|
| Byggnader | 120 år |
| Installationer | 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.

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 2 Nettoomsättning

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årsavgifter bostäder | -756 000 | -630 000 |
| Intäkter SkiStar och AGO | -14 920 | 336 |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 0 | -2 489 |
| | -770 920 | -632 153 |

I föreningens årsavgifter ingår VA, markarbeten, snöröjning, kabel-TV, fastighetsunderhållet, el för utebelysning och parkeringsvärmare. Hushållsel, värme (el) och inre lägenhetsunderhåll ansvarar varje enskild Brf medlem för.

Not 3 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| El | 29 733 | 24 659 |
| Vatten och avlopp | 80 435 | 84 201 |
| Snöröjning, städning och renhållning | 143 193 | 129 719 |
| Serviceavtal | 115 089 | 114 286 |
| Reparation och underhåll | 324 121 | 36 684 |
| Fastighetsförsäkringar | 53 434 | 47 278 |
| Övriga fastighetskostnader | 20 400 | 20 400 |
| Fastighetsskatt | 195 027 | 186 354 |
| Förbrukningsinventarier | 13 425 | 0 |
| | 974 857 | 643 581 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Ersättningar till revisor | 17 500 | 33 000 |
| Övriga externa kostnader | 109 913 | 79 107 |
| | 127 413 | 112 107 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 37 219 239 | 37 219 239 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 37 219 239 | 37 219 239 |
| Ingående avskrivningar | -2 498 629 | -2 212 469 |
| Årets avskrivningar | -286 160 | -286 160 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 784 789 | -2 498 629 |
| Utgående redovisat värde | 34 434 450 | 34 720 610 |
| Bokfört värde byggnader | 31 354 450 | 31 640 610 |
| Bokfört värde mark | 3 080 000 | 3 080 000 |
| | 34 434 450 | 34 720 610 |

Not 6 Installationer på egen fastighet

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 78 488 | 78 488 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 78 488 | 78 488 |
| Ingående avskrivningar | -47 093 | -31 395 |
| Årets avskrivningar | -15 698 | -15 698 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -62 791 | -47 093 |
| Utgående redovisat värde | 15 697 | 31 395 |

Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|----------------|----------------|
| Avskrivningar | 301 858 | 301 858 |
| | 301 858 | 301 858 |

Not 8 Upptagna lån

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------|----------------|------------|
| Upptagna lån | 200 000 | 0 |
| | 200 000 | 0 |

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 3 000 000 | 0 |
| | 3 000 000 | 0 |

Åre
Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Dag Rosén
Ordförande

Malin Dahlin

Patric Dahlqvist-Sjöberg

Helén Sjöström

Kenneth Sponton

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

Jessica Aldefelt
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2024 08:44

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 02.05.2024 13:52

DOCUMENT ID:

HJndRlbGC

ENVELOPE ID:

SygqORxZzA-HJndRlbGC

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Drömstugan 2023-12-31.pdf

12 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Dag Erik Rosén dag.rosen@wholesum.se | Signed Authenticated | 02.05.2024 14:07 02.05.2024 14:03 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1959/02/10) IP: 85.229.180.244 |
| 2. Malin Sofia Dahlin dahlinos@hotmail.com | Signed Authenticated | 02.05.2024 15:41 02.05.2024 15:41 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1974/07/25) IP: 217.213.144.38 |
| 3. Johan Patric Dahlqvist-Sjöberg patric.sjoberg@stromma.se | Signed Authenticated | 02.05.2024 17:35 02.05.2024 17:34 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1964/04/19) IP: 109.159.89.185 |
| 4. Helen Sjöström sjostrom.helen@gmail.com | Signed Authenticated | 03.05.2024 12:43 03.05.2024 12:38 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1960/02/22) IP: 89.152.79.29 |
| 5. Kenneth Sponton kenneth.sponton@gmail.com | Signed Authenticated | 04.05.2024 09:18 04.05.2024 09:17 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1955/12/16) IP: 178.174.136.228 |
| 6. Jessica Tina Aldefelt jessica.aldefelt@aarevision.se | Signed Authenticated | 05.05.2024 08:44 05.05.2024 08:43 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1975/09/18) IP: 193.13.64.132 |

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed