

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Mitt i Duved

769605-7525

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mitt i Duved 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

Bostadsrättsföreningen Mitt i Duved registrerades 2000-05-30. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) och består av 49 lägenheter.

Föreningen äger de bebyggda fastigheterna Åre Hamre 1:112, Åre Hamre 1:72 och den obebyggda fastigheten Åre Hamre 1:42, samtliga i Åre kommun, Jämtlands län.

Besöksadress är Hamrevägen 3, Duved.

Mer information om föreningen finns på hemsidan www.mittiduvved.se

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

Styrelsen: Per Schyberg Ordförande

Marianne Björk Ledamot

Ulf Brandt Ledamot

Kerstin Camitz Ledamot

Lennart Lindström Ledamot

Jimmy Andersson Suppleant

Gunnar Landing Suppleant

Peter Stenberg Suppleant

Revisor: Torbjörn Nordin

Föreningen har sitt säte i Åre kommun, Jämtlands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen i föreningen har under året haft totalt åtta möten, som har hållits digitalt via TEAMS. Årsmötet hölls som brukligt, på långfredagen den 7 april 2023 i Hamregården centralt i Duved.

Förutsättningarna för föreningens ekonomi har genom den höga inflationen i Sverige radikalt förändrats. Vid styrelsemöte i november 2022 beslutades att den årliga höjningen på 2% inte räckte och from 1 januari 2023 höjdes årsavgiften med 5%.

Under året har driftkostnaderna ökat väsentligt. På årsbasis är ökningen av kostnaden sammantaget ca 15%. Räntorna på föreningens lån på drygt 6,5 Mkr kommer under de närmaste år öka från 88.000 kr/år till uppskattningsvis 370.000 kr/år. Med anledning av detta har styrelsen beslutat att fr.o.m 1 januari 2024 höja avgifterna med 10%.

Arbetet med planprogrammet för Centrala Åre stoppades under sensommaren 2021. Problem med bl.a. VA-försörjningen inom kommunen har inneburit att kommunen fattat beslut om att pausa arbetet med alla nya detaljplaner i Åredalen till dess att frågan är utredd. Detta gäller dock inte föreningens obebyggda tomt, Åre Hamre 1:42 för vilken gäller en detaljplan, som under vissa förutsättningar kan beviljas bygglov.

Vid 2023 års stämma i BRF Mitt i Duved var frågan uppe om en arbetsgrupp kunde arbeta vidare med en försäljning av fastigheten till en exploatör som visat sitt intresse till ett förvärv. Stämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att ta fram ett konkret kontraktsförslag för en eventuell försäljning av fastigheten Åre Hamre 1:42 så att kontraktsförslaget kan presenteras på en stämma/extrastämma för ett beslut.

Arbetsgruppen har arbetat vidare med en entreprenör, som under våren 2023 lämnat in ett förhandsbesked om bygglov för nybyggnad av 21 lägenheter och en lokal. Utgångspunkten från föreningens sida var att parkeringen skulle lösas inom den fastighet som ansökan avsåg. Innan dess hade ett antal möten hållits med kommunens tjänstemän som hade en avvikande tolkning av gällande detaljplan i förhållande till hur frågor om bygglov m.m. hanterats under tidigare år. Samhällsbyggnadsnämnden gick på tjänstemännens linje och avslog den 28 juni 2023 ansökan. Vid de möten som hållits med kommunen har tjänstemännen emellertid framhållit att om en ansökan om bygglov inkommer som är identisk med den för vilken gavs bygglov år 2010 dvs för 33 lägenheter, så skulle ansökan kunna beviljas.

Alltsedan Samhällsbyggnadsnämndens beslut har arbetsgruppen arbetat vidare med frågan om byggnadslov. Dessutom har diskussioner förts om parkeringarna inom området med övriga delägare i gemensamhetsanläggningarna. Vid föreningens styrelsemöten under hösten 2023 har beslut fattats att utifrån de nya förutsättningar som framkommit och det mandat som medlemmarna gav styrelsen på årets stämma arbeta fram ett förslag till eventuell försäljning av fastigheten Åre Hamre 1:42. En aktuell information kommer att ges vid årsstämman 2024.

Förvaltningen av föreningens fastigheter har sedan halvårsskiftet 2022 hanterats av CEMI AB. Ärendehanteringssystemet som infördes under föregående år har fungerat bra och samtliga medlemmar är nu anslutna.

Internt inom styrelsen har ett stort arbete lagts ner för att optimera energiförbrukningen av fjärrvärme, el och vatten. Genomgången har bl.a. inneburit att en stor vattenläcka under våren och sommaren år 2023 har kunnat upptäckas och åtgärdats. Vidare har föreningen under föregående år infört en ny kontoplan vilket lett till att kontering kan ske på ett mer logiskt sätt. Detta gör att föreningen framöver har bättre möjligheter att följa upp kostnader på kontonivå.

Genomgång av reparation/förbättringsåtgärder

Under år 2020 och 2021 har omfattande reparations- och förbättringsåtgärder utförts i och på byggnaden. Under år 2022 har en helt ny och väsentligt modernare fjärrvärmeanläggning installerats i undercentralen vilket har gett/kommer att ge besparingar tack vare lägre förbrukningskostnader.

Under 2022 har vatten trängt in via panelen på den östra delen av byggnaden. Utbyte av panelen har skett. Tilläggsisolering av vinden företogs även i samband med detta. Utbytet av panelen fullföljdes även efter det läckage som uppstått på de högre delarna av byggnaden på den östra och västra sidan. Arbetet var klart under hösten 2023.

Inför budgetåret 2024 planeras inga stora reparations/förbättringsåtgärder. Ur miljö- och ekonomisynpunkt undersöker styrelsen möjligheter och konsekvenser av att övergå från gemensam till individuell mätning av elförbrukningen.

Medlemsinformation

Av föreningens 49 lägenheter har två överlåtits under året. Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets ingång till 90. Tillkommande medlemmar under året är tre st och avgående medlemmar under året är fyra st. Antal medlemmar vid årets utgång uppgår till 89 st, varav ingen är juridisk person.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 062	1 972	1 751	1 723
Resultat efter finansiella poster	-418	-1 690	-3 529	-800
Soliditet (%)	62	63	65	85
Årsavgifter	1 957	1 864	1 704	1 619
Underhållsfond	374	169	1 102	1 813
Beläning per kvm BOA (kr)	2 113	2 145	2 157	712
Räntekostnader i förh. till årsavgifter	6	5	3	2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	633	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-78	0	0	0
Räntekänslighet (%)	3	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	258	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 113	0	0	0

Upplysning vid förlust

Styrelsen anser att föreningens ekonomiska ställning är solid, dvs summan av tillgångar är klart högre än skulder. Föreningen upprättar årligen en genomarbetad budget för kommande år.

Årets resultat efter avskrivningar är negativt - 420 865 kr samt att nyckeltal "sparande per kvm" visar negativt. Kommer styrelsen därför att höja avgiften from januari 2024 med 10 procent.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 765 000	168 559	-5 919 555	-1 692 031	12 321 973
Disposition av föregående års resultat:			-1 692 031	1 692 031	0
Avsättning till yttre fond		205 658	-205 658		0
Årets resultat				-418 260	-418 260
Belopp vid årets utgång	19 765 000	374 217	-7 817 244	-418 260	11 903 713

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 817 244
årets förlust	-420 865
	-8 238 109
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	205 658
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-8 443 767
	-8 238 109

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	2 062 121	1 972 058
Övriga rörelseintäkter		6 932	500
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 069 053	1 972 558
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 905 331	-3 178 527
Övriga externa kostnader	4	-212 187	-164 781
Personalkostnader	5	-57 122	-52 471
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-176 072	-176 072
Övriga rörelsekostnader		0	-244
Summa rörelsekostnader		-2 350 712	-3 572 095
Rörelseresultat		-281 659	-1 599 537
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 604	-90 753
Summa finansiella poster		-136 601	-90 753
Resultat efter finansiella poster		-418 260	-1 690 289
Resultat före skatt		-418 260	-1 690 289
Skatter			
Skatt på årets resultat		-2 605	-1 742
Årets resultat		-420 865	-1 692 031

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	18 070 839	18 246 911
Summa materiella anläggningstillgångar		18 070 839	18 246 911
Summa anläggningstillgångar		18 070 839	18 246 911
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		102 136	121 159
Övriga fordringar		307	17 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 600	100 962
Summa kortfristiga fordringar		198 043	239 643
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		791 284	1 134 473
Summa kassa och bank		791 284	1 134 473
Summa omsättningstillgångar		989 327	1 374 116
SUMMA TILLGÅNGAR		19 060 166	19 621 027

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 765 000	19 765 000
Fond för yttre underhåll		374 217	168 559
Summa bundet eget kapital		20 139 217	19 933 559
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 817 244	-5 919 555
Årets resultat		-420 865	-1 692 031
Summa fritt eget kapital		-8 238 109	-7 611 586
Summa eget kapital		11 901 108	12 321 973
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	3 831 500
Summa långfristiga skulder		0	3 831 500
Kortfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 531 500	2 700 000
Förskott från kunder		41 400	38 246
Leverantörsskulder		173 389	233 395
Skatteskulder		178 479	164 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		234 290	331 560
Summa kortfristiga skulder		7 159 058	3 467 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 060 166	19 621 027

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-418 260	-1 690 289
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		176 072	176 316
Betald skatt		11 521	8 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-230 667	-1 505 407
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		19 023	-51 043
Förändring av kortfristiga fordringar		22 577	-10 778
Förändring av leverantörsskulder		-60 006	-111 200
Förändring av kortfristiga skulder		6 437 385	147 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 188 312	-1 531 270
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	8	-6 531 500	-134 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 531 500	-134 800
Årets kassaflöde		-343 188	-1 666 070
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 134 473	2 800 787
Kursdifferens i likvida medel			
Kursdifferens i likvida medel		0	-244
Likvida medel vid årets slut		791 285	1 134 473

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 957 523	1 864 307
Pant- & överlåtelseavgifter	1 838	3 381
Intäkt arrende & el Net4Mobility	91 571	95 894
Arrendeintäkt parkeringar Aimo Park	11 197	8 469
Övriga intäkter	-7	6
	2 062 122	1 972 057

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, vatten, renhållning, snöröjning samt underhåll av föreningens fastighet enligt stadgarna - enl den ekonomiska planen.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsförvaltning enligt avtal	-60 000	-63 890
Fastighetskostnader utöver avtal	-71 219	-14 824
Skötsel utemiljö	-16 830	-8 664
Snöröjning och sandning	-61 846	-66 696
Obligatorisk ventilationskontroll	0	-69 188
Hisskostnader service och besiktning	-21 646	-20 584
Brandskydd	-6 897	-13 621
Reparationskostnader	-392 596	-114 781
Kostnader för planerat underhåll	-88 246	-1 770 087
Elkostnader för drift och belysning	-292 910	-217 626
Uppvärmning	-309 316	-308 753
Vatten och avlopp	-195 634	-143 079
Avfallshantering	-88 770	-93 863
Premier för fastighetsförsäkring	-74 483	-88 588
Tv och bredband	-109 765	-97 020
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-88 780	-85 351
Övriga fastighetskostnader	-26 393	-1 911
	-1 905 331	-3 178 526

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	-82 748	-77 765
Övriga administrativa kostnader	-121 663	-50 039
Förvaltningskostnader	-7 776	-14 746
Förbrukningsinventarier	0	-22 231
	-212 187	-164 781

Not 5 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har ej haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsearvode har utgått till styrelsen under året till totalbelopp 57 122kr

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 900 054	20 900 054
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 900 054	20 900 054
Ingående avskrivningar	-2 653 143	-2 477 071
Årets avskrivningar	-176 072	-176 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 829 215	-2 653 143
Utgående redovisat värde	18 070 839	18 246 911
Tomter och obebyggda markområden	1 746 425	1 746 425
	1 746 425	1 746 425
Bokfört värde byggnader	14 186 843	14 404 160
Bokfört värde mark	2 096 326	2 096 326
	16 283 169	16 500 486

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6.531.500 kronor är samtliga amorteringsfria samt att slutbetalningsdag sker under 2024. Lånen omförhandlas därefter med nya villkor. Samtliga lån redovisas som kortfristiga i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	3 831 500
	0	3 831 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 531 500	2 700 000
	6 531 500	2 700 000

Not 8 Upptagna lån

Upptagna lån enligt kassaflödesanalys avser omklassificering av befintligt lån från långfristigt till kortfristigt.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	44 700 000	44 700 000
	44 700 000	44 700 000

Duved,

Per Schyberg
Ordförande

Ulf Brandt

Lennart Lindström

Kerstin Camitz

Marianne Björk

Min revisionsberättelse har lämnats

Torbjörn Nordin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2024 08:29

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 12.03.2024 13:39

DOCUMENT ID:

S1_eT666a

ENVELOPE ID:

HyvgTpaT6-S1_eT666a

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning BRF Mitt i Duved 2023.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER SCHYBERG schybergper@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2024 20:26 12.03.2024 20:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/14) IP: 195.252.49.23
2. GUNVOR MARIANNE BJÖRK bjork.marianne@telia.com	Signed Authenticated	12.03.2024 20:41 12.03.2024 20:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/06/02) IP: 81.235.54.108
3. ULF BRANDT ulf.brandt@gmail.com	Signed Authenticated	15.03.2024 12:51 13.03.2024 00:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/08) IP: 83.185.42.120
4. LENNART LINDSTRÖM lennart@lagasamman.se	Signed Authenticated	15.03.2024 15:29 15.03.2024 15:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/09/11) IP: 92.35.170.91
5. Kerstin Marie Camitz kerstin@camitz.se	Signed Authenticated	15.03.2024 18:48 15.03.2024 18:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/08) IP: 92.35.166.112
6. TORBJÖRN NORDIN torbjorn.nordin@se.gt.com	Signed Authenticated	18.03.2024 08:29 18.03.2024 08:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/05/11) IP: 194.14.78.10

* 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