

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Free Style i Åre

Org.nr. 716414-8640

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	12

BRF Free Style i Åre

Org.nr. 716414-8640

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen registrerades 1987-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 1995-08-30.

Föreningen har sitt säte i Åre.

Fastigheten

Föreningens fastighet är Mörviken 2:103 där marken ägs av föreningen, taxeringsvärde är 35 768 000kr.

Fastigheten bebyggdes och förvärvades år 1987 samt består av 1 flerbostadshus med 39 lägenheter och 1 lokal.

Total bostadsarea är 2 039 kvm varav 1 992 kvm utgör lägenhetsyta och 47 kvm utgör lokalyta.

Fastighetens adress är Stationsvägen 27, Åre.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade via IF Försäkringar. Hemförsäkring och bostadsrättstillägget bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok 2

2 rok 6

3 rok 25

4 rok 6

Medlemmar

Antalet medlemmar i föreningen är 60st (60). Av föreningens medlemslägenheter har 0st överlåtits under året. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av prisbasbeloppet.

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöter:

Marie Högstedt Ordförande

Margareta Boëthius Glimdén Ledamot

Towe Skilnand Ledamot

Kaj Enheim Ledamot

Revisor

Dan Eriksson

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning.

Den tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel har utförts genom avtal med AGO Servicebolaget i Åre fram till november då förvaltningen övergått till Skistar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort en investering av en ny fjärrvärmväxlare för 300tkr samt att i samband med en kontroll av fastighetens stammar och avlopp gjordes en spolning av systemet. Ärendet avseende ljudnivå från lokalen i fastigheten (restaurang Broken, miljönämnden i Åre kommun) har också fortsatt under året. Beslut från kommunen har inte meddelats under verksamhetsåret 2023.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 558 641	1 347 252	1 357 583	1 350 302
Resultat efter finansiella poster	-556 221	-627 987	-202 611	-183 938
Soliditet (%)	94	97	97	97
Årsavgift per kvm	763	661	661	661
Skuldsättning per kvm	624	135	136	-
Sparande per kvm	14	-	-	-
Räntekänslighet i %	0,8	0,2	0,2	-
Energikostnad per kvm	247	222	207	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	29 970 000	43 000	3 358 515	-4 742 737	-627 987
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				-627 987	627 987
Avsättning yttre fond			401 800	-401 800	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-300 120	300 120	
Årets resultat					<u>-556 221</u>
Belopp vid årets utgång	<u>29 970 000</u>	<u>43 000</u>	<u>3 460 195</u>	<u>-5 472 404</u>	<u>-556 221</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 472 404
Årets resultat	<u>-556 221</u>
	-6 028 625

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhåll	401 800
Balanseras i ny räkning	<u>-6 430 425</u>
	-6 028 625

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Free Style i Åre

Org.nr. 716414-8640

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 558 641	1 347 251
Övriga rörelseintäkter	2	74 118	421 144
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 632 759</u>	<u>1 768 395</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 679 953	-1 926 267
Övriga externa kostnader	4	-107 957	-113 590
Personalkostnader	5	-81 480	-75 321
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-275 232</u>	<u>-275 232</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-2 144 622</u>	<u>-2 390 410</u>
Rörelseresultat		-511 863	-622 015
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189	62
Räntekostnader		<u>-44 547</u>	<u>-6 034</u>
Summa finansiella poster		<u>-44 358</u>	<u>-5 972</u>
Resultat efter finansiella poster		-556 221	-627 987
Resultat före skatt		-556 221	-627 987
Årets resultat		<u>-556 221</u>	<u>-627 987</u>

BRF Free Style i Åre

Org.nr. 716414-8640

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2023-12-31

2022-12-31

6

28 129 381

28 404 613

28 129 381

28 404 613

28 129 381

28 404 613

7

8

0

190 919

55 463

89 583

238 194

280 510

293 657

875 960

218 157

875 960

218 157

1 156 470

511 814

29 285 851

28 916 427

BRF Free Style i Åre

Org.nr. 716414-8640

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

2023-12-31

2022-12-31

Not

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

30 013 000

30 013 000

3 460 195

3 530 535

33 473 195

33 543 535

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-5 472 405

-4 914 757

-556 221

-627 987

-6 028 626

-5 542 744

Summa eget kapital

27 444 569

28 000 791

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

8

1 271 500

273 750

167 706

335 384

5 019

3 823

0

31 293

9

397 057

271 386

1 841 282

915 636

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**29 285 851****28 916 427**

BRF Free Style i Åre

Org.nr. 716414-8640

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-511 863	-622 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		275 232	275 232
Erhållen ränta mm		189	62
Erlagd ränta		-44 547	-6 034
Betald inkomstskatt		1 196	-1 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<hr/> -279 793	<hr/> -354 271
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-8	54 747
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		13 155	-185 374
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-167 678	-163 678
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		94 378	204 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<hr/> -339 946	<hr/> -444 461
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<hr/> 0	<hr/> 0
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		997 749	-3 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<hr/> 997 749	<hr/> -3 000
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		657 803	-447 461
		218 157	665 617
Likvida medel vid årets slut		<hr/> 875 960	<hr/> 218 157

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Avgifter som aviserats men ej betalats per balansdagen, redovisas som förutbetalda 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.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	125
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Föreningens intäkter	2023	2022
Årsavg bostäder	1 556 053	1 347 252
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	70 369	415 549
Överlåtelse-/pantavgift	2 587	0
Övriga intäkter	3 750	5 595
	<u>1 632 759</u>	<u>1 768 396</u>

Årets övriga ersättningar på 70 369kr avser i sin helhet en fordran för tidigare års betalda kostnader för en vattenskada där utlägget ännu inte är återbetald. Posten ligger under övriga fordringar.

BRF Free Style i Åre

Org.nr. 716414-8640

NOTER

Not 3 Driftkostnader

Förvaltningskostnader	2023	2022
Fastighetsskötsel	-284 325	-487 168
Städning	-9 896	-10 385
Snöröjning	-53 525	-53 763
Bevakning/larm-kostnader	-20 042	-22 275
Hissar	-9 563	-58 045
Summa förvaltningskostnader	-377 351	-631 636

Reparationer/underhåll	2023	2022
Reparationer och underhåll	-514 755	-494 334
Konsultarvoden	-1 481	-114 175
Summa reparationer/underhåll	-516 236	-608 509

Taxebundna utgifter och uppvärmning	2023	2022
El	-169 248	-122 254
Värme	-188 913	-181 896
Vatten	-146 273	-147 688
Sophämtning	-95 871	-63 109
Summa taxebundna utgifter och uppvärmning	-600 305	-514 947

Riskkostnader/avgälder/övrigt	2023	2022
Fastighetsförsäkring	-59 265	-55 184
Kabel-TV	-53 530	-48 254
Förbrukningsmaterial	0	-110
Fastighetsskatt	-65 651	-62 481
Telefon - Larm	-7 615	-5 148
Summa riskkostnader/avgälder/övrigt	-186 061	-171 177

Summa totala driftskostnader **-1 679 953** **-1 926 269**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Redovisningstjänster	-95 834	-86 618
Självrisker vid skada	0	-10 000
Bankkostnader	-2 834	-1 772
Medlemskap Bostadsrätterna	-5 560	0
Ersättningar till revisor	-2 000	-2 000
Kontorskostnader	0	-12 348
Övriga kostnader	-1 729	-852
	-107 957	-113 590

Not 5 Arvoden

	2023	2022
Styrelse	-62 000	-62 000
Sociala kostnader	-19 480	-13 321
	-81 480	-75 321

Noter till balansräkningen

BRF Free Style i Åre

Org.nr. 716414-8640

NOTER

Not 6	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	34 864 000	34 864 000
	Utgående anskaffningsvärden	34 864 000	34 864 000
	Ingående avskrivningar	-6 459 387	-6 184 155
	Årets avskrivningar	-275 232	-275 232
	Utgående avskrivningar	-6 734 619	-6 459 387
	Redovisat värde	28 129 381	28 404 613

Taxeringsvärden

Mark	11 400 000	11 400 000
Byggnader	24 368 000	24 368 000
	35 768 000	35 768 000

Mark ingår med 460 000kr. Mark skrivs ej av.

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Ekonomisk förvaltning	11 937	10 906
	Försäkring	0	5 739
	Fastighetsskötsel inkl sophämtning	49 431	17 995
	Medlemskap Bostadsrätterna	5 560	5 560
	Övriga förutbetalda kostnader	6 066	788
	Ej utbetalda försäkringsintäkter	0	197 206
	Bredband	13 934	0
	Bevakning	2 655	0
		89 583	238 194

Not 8 Kortfristiga lån

Kreditgivare /

Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld	Kommande års amortering
Stadshypotek 2024-04-02 (3mån)	5,10	273 500	-3 000	271 500	-3 000
Stadshypotek 2024-05-22 (3mån)	5,10	0	0	500 000	0
Stadshypotek 2024-06-07 (3mån)	5,10	0	0	500 000	0
		273500	-3 000	1 271 500	-3 000

De lån som har villkorsändringsdag under kommande år har klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningen har för avsikt att teckna om dessa lån vid villkorsändringsdagen. *Senast kända räntesatser

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	El	16 596	22 958
	Fjärrvärme	31 131	22 627
	Snöröjning	0	6 080
	Arvode revisor	4 000	2 000
	Arvode styrelse	137 000	75 000
	Sociala avgifter	43 672	24 192
	Ränta	7 706	956
	Amortering	0	750
	Förutbetalda medlemsavgifter	156 952	116 823
		397 057	271 386

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000

NOTER

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm

Det som oftast tas ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Skuldsättning per kvm

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande per kvm

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet i %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

Energikostnad per kvm

Värdet visar den totala årliga energikostnaden delat med totala ytan - boytor och lokalytor. I energikostnaden inkluderas kostnader för uppvärmning, el och vatten. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

NOTER

Åre

Marie Högstedt
Ordförande

Margareta Boëthius Glimdén

Kaj Enheim

Towe Skilnand

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

Dan Eriksson
Lekmannarevisor

Verifikat

Titel: ÅR 2023 BRF Free Style i Åre

ID: f31cc3a0-084c-11ef-8fee-17a4d5dcb818

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-02

Underskrifter

Marie Högstedt

mariehogstedt@yahoo.se

Signerat: 2024-05-02 10:29 BankID 197908280121, Marie Högstedt

Margareta Boëthius Glimdén

margareta.glimden@stareye.se

Signerat: 2024-05-02 22:34 BankID 197303285527, Margareta A C

Boëthius Glimdén

Dan Eriksson

dan@dcvent.se

Signerat: 2024-05-06 09:18 BankID 195412038555, Dan Karl Erik

Eriksson

Towe Skilnand

towe.skilnand@swedbank.se

Signerat: 2024-05-02 13:50 BankID 196604241361, TOVE

SKILNAND

Kaj Enheim

kaj@enheim.se

Signerat: 2024-05-04 10:25 BankID 195007088072, KAJ

ENHEIM

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR 2023 BRF Free Style i Åre.pdf	64.9 kB	52d5 ffe7 ec08 e99e 14c4 bd4f bce2 f3af a1d6 3f35 9429 a1cd bc6a 7dc6 63a2 8fc2

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-02	08:31	Skapat Jimmy Persson, Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB . IP: 78.79.230.165
2024-05-02	10:29	Signerat Marie Högstedt Genomfört med: BankID av Marie Högstedt, 197908280121. IP: 217.21.233.208
2024-05-02	13:50	Signerat Towe Skilnand Genomfört med: BankID av TOVE SKILNAND, 196604241361. IP: 164.10.46.64
2024-05-02	22:34	Signerat Margareta Boëthius Glimdén Genomfört med: BankID av Margareta A C Boëthius Glimdén, 197303285527. IP: 188.151.44.146

Händelser

2024-05-04	10:25	Signerat Kaj Enheim Genomfört med: BankID av KAJ ENHEIM, 195007088072. IP: 77.241.168.185
2024-05-06	09:18	Signerat Dan Eriksson Genomfört med: BankID av Dan Karl Erik Eriksson, 195412038555. IP: 78.82.241.65



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19