

Årsredovisning 2024

Brf Ugglan i Åre

769613-7384



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Ugglan i Åre

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Åre, Jämtlands län.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Åre Svedje 1:320	2006	Åre

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007

Föreningen har 4 bostadsrätter om totalt 400 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kurt Eriksson	Ordförande
Jeanette Eklöf	Styrelseledamot
Lucas Barthelson	Styrelseledamot
Ulf Bergqvist	Styrelseledamot
Tove Berglund	Suppleant
Joanna Goldberg	Suppleant
Peder Kock	Suppleant
Pernilla Wikström	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Lizette Söderdahl Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ny kyl/frys lgh B och C
Nya ytterdörrar i lgh i gatuplan (C och D)
Ny diskmaskin lgh A
- 2023** ● Fyra laddstolpar på parkeringen
Nya bastuaggregat
Nya spishällar och spisfläktar

Planerade underhåll

- 2025** ● Skrapning och grusning parkeringsytor
Yttre underhåll: målning av dörrar, balkongräcken mm
Nya soffor och soffbord

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Åre Byervice
Nyckelservice	ICA Björnänge

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Årebjörnsens Samfällighetsförening, med en andel på 0,376 % och i Fröåvägens samfällighetsförening med en andel på 0,187%.

Årebjörnsens Samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggning GA:9, till vilken samtliga fastighetsägare i Årebjörnen är anslutna genom en lantmäteriförrättning. Årebjörnsens Samfällighetsförening svarar för underhåll och drift/skötsel av vägar, vägbelysning, VA, bredband och TV-nät samt avfallshantering inom och från området.

Fröåvägens samfällighetsförening är en vägsamfällighet som förvaltar gemensamhetsanläggningen Åre Svedje GA:6 (E14-Björnen-Fröå-Väg 622 samt väg från E14 till fastigheten Björnänge 1:6).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 är en vinst. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde.

Eftersom fastigheten snart är 20 år finns behov av en del renoveringsåtgärder under de närmaste åren, och en buffert för kommande underhåll har byggts upp. En översyn och detaljplanering av underhåll för 2025-2030 har gjorts under 2024 och presenteras för diskussion på Föreningsstämman i maj 2025. Underhållsplanen kommer därefter att beslutas av styrelsen.

I samband med budgetarbetet inför år 2025 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 56 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Av föreningens 40 andelar ägs 0 andelar (0%) av juridiska personer.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	865 519	830 148	755 784	736 540
Resultat efter fin. poster	91 076	129 930	220 901	226 451
Soliditet (%)	56	55	54	53
Yttre fond	230 339	203 339	176 339	159 839
Taxeringsvärde	10 800 000	10 800 000	10 800 000	6 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 152	2 069	1 880	1 835
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	99,7	99,5	99,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 465	11 665	11 865	12 065
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 465	11 665	11 865	12 065
Sparande per kvm totalyta, kr	513	717	750	764
Elkostnad per kvm totalyta, kr	161	185	192	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	161	185	192	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,24	3,93	2,24	2,09
Räntekänslighet (%)	5,33	5,64	6,31	6,57

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	5 173 337	-	-	5 173 337
Fond, yttre underhåll	203 339	-	27 000	230 339
Balanserat resultat	387 196	129 930	-27 000	490 126
Årets resultat	129 930	-129 930	91 076	91 076
Eget kapital	5 893 802	0	91 076	5 984 878

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	490 126
Årets resultat	91 076
Totalt	581 202

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	27 000
Balanseras i ny räkning	554 202
	581 202

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	865 519	830 148
Summa rörelseintäkter		865 519	830 148
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-353 447	-337 319
Övriga externa kostnader	8	-72 824	-80 440
Personalkostnader	9	-31 741	-24 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-84 759	-79 116
Summa rörelsekostnader		-542 771	-521 845
RÖRELSERESULTAT		322 748	308 303
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 714	6 753
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 386	-185 126
Summa finansiella poster		-231 672	-178 373
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		91 076	129 930
ÅRETS RESULTAT		91 076	129 930

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	9 800 079	9 879 195
Maskiner och inventarier	11	55 857	0
Pågående projekt		0	121 500
Summa materiella anläggningstillgångar		9 855 936	10 000 695
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 855 936	10 000 695
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 069	14 883
Övriga fordringar	12	17 039	15 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	62 603	57 248
Summa kortfristiga fordringar		88 711	87 601
Kassa och bank			
Kassa och bank		829 940	673 414
Summa kassa och bank		829 940	673 414
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		918 651	761 015
SUMMA TILLGÅNGAR		10 774 587	10 761 710

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 173 337	5 173 337
Fond för yttre underhåll		230 339	203 339
Summa bundet eget kapital		5 403 676	5 376 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		490 126	387 196
Årets resultat		91 076	129 930
Summa fritt eget kapital		581 202	517 126
SUMMA EGET KAPITAL		5 984 878	5 893 802
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 586 112	4 666 112
Leverantörsskulder		24 373	34 818
Skatteskulder		629	746
Övriga kortfristiga skulder		0	-13 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	178 596	179 732
Summa kortfristiga skulder		4 789 710	4 867 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 774 587	10 761 710

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	322 748	308 303
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	84 759	79 116
	407 507	387 419
Erhållen ränta	10 714	3 906
Erlagd ränta	-253 043	-163 763
Erhållen utdelning	0	2 847
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	165 178	230 409
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 110	-4 429
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 459	4 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	176 527	230 255
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	60 000	-121 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	60 000	-121 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 000	-80 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	156 527	28 755
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	673 414	644 658
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	829 940	673 414

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ugglan i Åre har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	860 640	827 520
Övriga intäkter	1	2 504
Laddstolpar	4 878	124
Summa	865 519	830 148

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	20 488	19 891
Nyckelservice	12 224	12 404
Snöskottning	8 865	0
Summa	41 577	32 295

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande reparationer och underhåll	136 187	75 025
Summa	136 187	75 025

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	29 354	77 760
Summa	29 354	77 760

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	64 312	74 071
Summa	64 312	74 071

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	18 557	17 510
Samfällighet	56 940	54 302
Fastighetsskatt	6 520	6 356
Summa	82 017	78 168

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	9 724	7 660
Revisionsarvoden	12 875	11 000
Övriga förvaltningskostnader	8 458	21 672
Ekonomisk förvaltning	41 768	40 108
Summa	72 824	80 440

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	24 150	19 000
Sociala avgifter	7 591	5 970
Summa	31 741	24 970

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 807 292	10 807 292
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 807 292	10 807 292
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-928 097	-848 981
Årets avskrivning	-79 116	-79 116
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 007 213	-928 097
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 800 079	9 879 195
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 275 000</i>	<i>1 275 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark	2 000 000	2 000 000
Summa	10 800 000	10 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	441 212	441 212
Laddplats	121 500	0
Bidrag naturvårdsverket	-60 000	
Utgående anskaffningsvärde	502 712	441 212
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-441 212	-441 212
Avskrivningar	-5 643	0
Utgående avskrivning	-446 855	-441 212
Utgående restvärde enligt plan	55 857	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 479	3 410
Skattefordringar	13 500	0
Övriga fordringar	60	12 060
Summa	17 039	15 470

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 039	6 619
Fastighetsskötsel	21 103	20 488
Försäkringspremier	21 019	20 114
Förvaltning	10 442	10 027
Summa	62 603	57 248

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2024-10-28	4,33 %	2 555 000	2 555 000
Swedbank	2024-10-28	4,33 %	2 031 112	2 111 112
Summa			4 586 112	4 666 112
Varav kortfristig del			4 586 112	4 666 112

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 186 112 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 250	15 080
El	6 267	11 484
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Utgiftsräntor	35 821	46 478
Styrelsearvoden	24 150	19 000
Sociala avgifter	8 228	5 970
Förutbetalda avgifter/hyror	73 880	71 720
Summa	178 596	179 732

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 000 000	6 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny värmepump/varmvattenberedare installerades i fastigheten i januari 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Åre, Jämtlands län

Jeanette Eklöf
Styrelseledamot

Kurt Eriksson
Ordförande

Lucas Barthelson
Styrelseledamot

Ulf Bergqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Lizette Söderdahl
Revisor