

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Tullhuset i Storlien

Org.nr. 769613-5503

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningen nuvarande stadgar registrerades 2005-12-14 .

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Fastigheten

Föreningens fastighet, ÅRE STORLIEN 1:217, bebyggdes 1929. Marken ägs av föreningen. Föreningen registrerades 2005-12-09 och förvärvade fastigheten 2005-12-27. Fastigheten är belägen på Vintergatan 31A-D i Storlien, Åre kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 6 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Total bostadsarea (BOA) är 450 kvm. Byggnaden är planlagd med bestämmelsen q i gällande detaljplan och innebär att byggnaden har ett kulturhistoriskt och miljömässigt värde.

Föreningen har en tvättstuga, torkrum samt källarförråd.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos IF Försäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och bostadsrättstillägg ingår för medlemmarna. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsindelning

Antal / beskrivning:

1st 2 rum och kök

5st 3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Styrelseledamöter:

Max Warebring, Ordförande

Pål Pettersen

Lars - Terje Rostabakk

Ebba Burenus

Sandra Hall

Revisor

Hillevi Sverin

Förvaltning

Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning biträder styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

BRFen har under året gjort en statusbesiktning för byggnaden. Årets underhåll har varit målning av grundmur, dörrar och räcken.

Styrelsen beslutade om en avgiftsökning med 30% fr.o.m 2023-12-01.

BRFens stadgar har uppdaterats samt registrerats per 2023-11-13.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om en avgiftsökning med 10% per den 2024-09-01 vilket medför en årsavgift om 569 kr per kvadratmeter.

Medlemsinformation

Vid början av året uppgick medlemsantalet i föreningen till 9st medlemmar fördelat på de 6st lägenheterna.

Inga (Ost) överlåtelse har skett baserat på kontraktsdag under året. Ost medlemmar har tillkommit och Ost har gjort utträde.

Vid årets slut har föreningen 9st medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av prisbasbeloppet.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	241 170	231 244	151 000	220 558
Resultat efter finansiella poster	-52 098	-79 220	-104 885	-11 453
Soliditet (%)	98,49	98,96	99,00	100
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	536	514	336	490
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	99,9	100	100
Skuldsättning (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande (kr/kvm)	29	-42	-99	108
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	281	316	232	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 450 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 450 kvadratmeter.* pga av ej tillförlitliga uppgifter har nyckeltal för Energikostnad per kvm inte beräknats på året 2020/2021.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat på - 52 098kr. Avskrivningar på byggnaden är den största enskilda kostnadsposten på - 60 162kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens tillgångar, den posten påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen ökade årsavgifterna med 30% per 2023-12-01 för att möta de kommande kostnaderna. De ekonomiska åtgärder som styrelsen gjort resulterade i att föreningen i slutet av året gjorde ett likvidöverskott på 23 557kr, se kassaflödesanalys sida 7.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 700 000	107 510	-443 911	-79 220
Disposition enl. årsstämma			-79 220	79 220
Reservering till fond för yttre underhåll		20 000	-20 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets resultat				-52 098
Belopp vid årets utgång	3 700 000	127 510	-543 131	-52 098

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-543 131
Årets resultat	-52 098
	-595 229

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond	20 000
Balanseras i ny räkning	-615 229
	-595 229

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	241 170	231 244
Övriga rörelseintäkter	3	1 553	180
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		242 723	231 424
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-209 746	-208 041
Övriga externa kostnader	5	-24 923	-42 447
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-60 162	-60 162
Summa rörelsekostnader		-294 831	-310 650
Rörelseresultat		-52 108	-79 226
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	6
Summa finansiella poster		10	6
Resultat efter finansiella poster		-52 098	-79 220
Resultat före skatt		-52 098	-79 220
Årets resultat		-52 098	-79 220

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

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

2024-08-31

2023-08-31

6

3 218 704

3 218 704

3 218 704

100

1 458

1 558

61 501

61 501

63 059

3 281 763

3 278 866

3 278 866

3 278 866

492

1 458

1 950

37 944

37 944

39 894

3 318 760



BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 700 000	3 700 000
Fond för yttre underhåll	127 510	107 510
Summa bundet eget kapital	3 827 510	3 807 510

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-543 131	-443 910
Årets resultat	-52 098	-79 220
Summa fritt eget kapital	-595 229	-523 130

Summa eget kapital	3 232 281	3 284 380
--------------------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	7 051	10 912
Skatteskulder	242	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 189	23 468
Summa kortfristiga skulder	49 482	34 380

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 281 763	3 318 760
--------------------------------	-----------	-----------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-52 108	-79 226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		60 162	60 162
Erhållen ränta mm		10	6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		8 064	-19 058
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		0	31 740
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		392	-1 464
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-3 861	3 510
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		18 963	-3 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 557	10 808
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	6	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Förändring av likvida medel		23 557	10 808
Likvida medel vid årets början		37 944	27 136
Likvida medel vid årets slut		61 501	37 944



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, samt 2023:1, kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. 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. Räkta 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

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2	Nettoomsättning	2023/2024	2022/2023
	Årsavgifter bostäder	<u>241 170</u> 241 170	<u>231 243</u> 231 243
Not 3	Övriga intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	Överlåtelse- och pantsättningsavgift	1 313	0
	Påminnelseavgifter	<u>240</u>	<u>180</u>
		1 553	180
Not 4	Driftkostnader	2023/2024	2022/2023
	Underhåll och reparationer	-25 644	-14 882
	Fastighetsförsäkring	-20 136	-14 442
	Fastighetsel och uppvärmning	-96 343	-118 968
	Vatten och avlopp	-29 964	-23 015
	Sophämtning	-8 821	-8 059
	Fastighetsskatt	-7 326	-7 326
	Fastighetsskötsel inkl snöröjning	<u>-21 512</u>	<u>-21 349</u>
		-209 746	-208 041
Not 5	Övriga kostnader	2023/2024	2022/2023
	Ekonomisk förvaltning	-17 500	-17 501
	Övriga förvaltningskostnader	-2 256	-23 509
	Bankkostnader	-1 673	-1 438
	Övriga externa kostnader	<u>-3 494</u>	<u>0</u>
		-24 923	-42 448

NOTER

Not 6	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 700 000	3 700 000
	Utgående anskaffningsvärden	3 700 000	3 700 000
	Ingående avskrivningar	-421 134	-360 972
	Årets avskrivningar	-60 162	-60 162
	Utgående avskrivningar	-481 296	-421 134
	Redovisat värde	3 218 704	3 278 866
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	574 000	574 000
	Byggnader	1 868 000	1 868 000
		2 442 000	2 442 000
	Mark ingår i posten. Marken skrivs ej av.		

Not 7 Ställda säkerheter

Inga noterade ställda säkerheter

Not 8 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 9 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.

BRF Tullhuset i Storlien

Org.nr. 769613-5503

NOTER

Storlien

Underskrifter med datering som framgår av digital signatur

Max Warebring
Ordförande

Pål Pettersen

Lars Terje Rotabakk

Ebba Burenius

Sandra Hall

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur

Hillevi Sverin
Lekmannarevisor

Verifikat

Titel: ÅR 2023-2024 769613-5503 (2025-02-24 ny)

ID: 6ecb0db0-f2dd-11ef-81c5-0b6d4e295acb

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-02-24

Underskrifter

Pål Pettersen
papettersen2@hotmail.com
Signerat: 2025-02-24 19:48 Klicksignatur

Ebba Burenius
eburenius@gmail.com
Signerat: 2025-02-24 19:56 Klicksignatur

Sandra Hall
sandrahall@hotmail.se
Signerat: 2025-02-24 21:25 Klicksignatur

Max Warebring
maxwarebring@gmail.com
Signerat: 2025-02-24 19:49 Klicksignatur

Lars Terje Rotabakk
lars.terje@rotabakk.no
Signerat: 2025-02-24 20:20 Klicksignatur

Hillevi Sverin
hillevisverin@gmail.com
Signerat: 2025-02-24 21:25 Klicksignatur

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR 2023-2024 769613-5503 (2025-02-24 ny).pdf	53.3 kB	4985 7263 092e 1ed0 67f3 dcc9 915b 33cb 31e1 ac36 82cd f6d0 f088 faca 988b 953f

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-02-24	19:46	Skapat Jimmy Persson, Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB . IP: 83.252.6.232
2025-02-24	19:48	Signerat Pål Pettersen Genomfört med: Klicksignatur. IP: 89.8.220.133
2025-02-24	19:49	Signerat Max Warebring Genomfört med: Klicksignatur. IP: 84.213.157.65
2025-02-24	19:56	Signerat Ebba Burenius Genomfört med: Klicksignatur. IP: 90.233.217.201
2025-02-24	20:20	Signerat Lars Terje Rotabakk Genomfört med: Klicksignatur. IP: 178.164.104.115

Händelser

2025-02-24	21:25	Signerat Sandra Hall Genomfört med: Klicksignatur. IP: 176.10.144.10
2025-02-24	21:25	Signerat Hillevi Sverin Genomfört med: Klicksignatur. IP: 217.213.81.91



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