

Årsredovisning

för

Brf Drommen 1

769621-3466

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Drommen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens lägenheter, om marken eller terrass skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen äger fastighet, Åre Hammarnäs 7:63, som uppgår till 3959 kvm i Åre kommun, den förvärvades 2010-07-01.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i Höglekardalens Semesterby. Byggnaderna har byggår, tillika värdeår 2011.

Den totala boarean uppgår till 1015 kvm.

I föreningen finns utomhusparkering med en plats per lägenhet, samt laddstation för en elbil. Därtill finns ett fristående varmbonat förråd och tre kallförråd mellan de två mindre bostadshusen.

De 14 lägenheterna är fördelade enligt nedan:

2 st 3 rum och kök, 59 kvm

6 st 4 rum och kök, 69 kvm

6 st 5 rum och kök, 81 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrätt kan ägas av antingen fysisk eller juridisk person.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa.

Fastighetsförvaltning hanteras av Höglekardalens Semesterby. Uppdraget omfattar både teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Föreningen ingår inte i någon samfällighet.

Ekonomisk förvaltning sköts löpande under året av Höglekardalens Semesterby AB samt upprättande av årsbokslut.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen har sitt säte i Åre.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens samtliga byggnader målats om med gott resultat. Kostnaden blev dryg 10% lägre än budget, 1 087 500 kr mot budgeterade 1 250 000 kr, och slutbesiktning har genomförts utan anmärkning. Finansiering av målningen möjliggjordes genom ett solidariskt kapitaltillskott från samtliga medlemmar. Detta genomfördes problemfritt.

Föreningen har också investerat i ny utrustning och system för laddning av elfordon. Det innebär att föreningen nu har två laddpunkter i stället för en. Avsikten är att denna investering skall vara kostnadsneutral för föreningen, liksom framtida drift och underhåll, genom de avgifter som tas ut för laddning.

Föreningens resultat för 2024 är, om man bortser från målningsprojektet, något bättre än 2023.

Underskottet minskade med ca 80 000 kr. Kostnaderna utgörs till största del av fasta återkommande kostnader enligt avtal.

Årsavgifterna höjdes 1 januari 2024 med 20% mot föregående år, vilket i sin helhet förklarar minskningen i underliggande underskott. Sannolikt krävs ytterligare höjningar i närtid för att täcka framtida behov. Föreningen är skuldfri och höjningar görs för att säkerställa ekonomi för kommande större underhållsåtgärder.

Planerat underhållsbehov

Föreningen avsätter 55 tkr per år till planerat underhåll för fastigheten enligt fastställd underhållsplan. Till kommande planerade underhållsåtgärder samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 55 tkr för 2024. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Styrelsen följer Åre kommuns arbete med vatten- och avloppsförsörjningen i Bydalens dalgång. Beslut och beredskap finns att genomföra ytterligare kapitaltillskott för att möta den investeringen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 23st. En överlåtelse har skett under året, medlemsantalet vid årets slut är 24st.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2024-04-01 och därmed påföljande styrelsekonstituerande haft följande sammansättning:

Magnus Ling Ordförande
David Göhlman Ledamot
Gunnar Vikström Ledamot
Erik Larsson Ledamot

Till ***revisor*** har Johan Svarts valts, lekmannarevisor.

Valberedningsarbetet har förenklats med anledning av att föreningen är relativt liten. Under årsstämman 2013 beslöts att valberedningen ersätts av en rullande fördelning av styrelseledamöter. Varje lägenhet skall bemanna styrelsen med en person i två år och styrelsen ska bestå av fyra ordinarie ledamöter samt eventuellt en suppleant. Fördelningen innebär att två ledamöter i styrelsen ersätts vid varje årsmöte. Styrelsen har upprättat en fördelningslista gällande fram till år 2027. Styrelsen konstituerar sig själv.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till sex, varav ett Per Capsulam. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	473	394	377	357
Resultat efter finansiella poster	-1 245	-239	-181	-179
Soliditet (%)	99	99	99	99
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	466	388	371	352
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	121	23	26	30
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	212	213	209	203
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	99	99

Upplysning vid förlust

Förlusten för året beror främst på avskrivningar på föreningens byggnader i enlighet med det redovisningsregelverk som föreningen förhåller sig till. Dessa kostnader påverkar inte kassaflödet och således heller inte årsavgifterna eller föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Utöver det rent redovisningstekniska arbetar styrelsen efter en framtagna underhållsplan på 1-10 års sikt. I tillägg denna tekniskt specifika (kortsiktiga) underhållsplanen har styrelsen sett över det långsiktiga underhållsbehovet och dess finansiering. Avgifterna höjdes med 20% från och med 2024-01-01. Därutöver avser styrelsen att på årsmötet presentera förslag på ytterligare höjning för att nå den miniminivå som HSB med flera rekommenderar Kommande underhållsbehov utöver detta kommer att lösas med upptagande av nytt lån eller med kapitaltillskott. Sedan tidigare finns beslut på årsstämman 2023 att finansiera kommande kommunal VA-anslutning genom kapitaltillskott.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000 000	49 756	229 069	-2 240 210	-239 105	22 799 510
Ökning av kapitaltillskott		1 249 750				1 249 750
Disposition av föregående års resultat:			-52 700	52 700		0
				-239 105	239 105	0
Avsättning till yttre fond			55 000	-55 000		0
Årets resultat					-1 245 182	-1 245 182
Belopp vid årets utgång	25 000 000	1 299 506	231 369	-2 481 615	-1 245 182	22 804 078

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 481 615
årets förlust	-1 245 182
	-3 726 797

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	55 000
i ny räkning överföres	-3 781 797
	-3 726 797

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		472 838	394 047
Övriga rörelseintäkter		5 850	2 050
Summa rörelseintäkter		478 688	396 097
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 468 436	-393 588
Övriga externa kostnader	4	-39 125	-30 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-215 829	-209 950
Summa rörelsekostnader		-1 723 390	-634 323
Rörelseresultat		-1 244 702	-238 226
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482	-900
Summa finansiella poster		-480	-879
Resultat efter finansiella poster		-1 245 182	-239 105
Resultat före skatt		-1 245 182	-239 105
Årets resultat		-1 245 182	-239 105

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	22 298 630	22 498 630
Inventarier, verktyg och installationer	6	33 466	19 900
Summa materiella anläggningstillgångar		22 332 096	22 518 530
Summa anläggningstillgångar		22 332 096	22 518 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 596	77 558
Övriga fordringar		191	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	52 921	23 181
Summa kortfristiga fordringar		57 708	100 836
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		631 124	413 540
Summa kassa och bank		631 124	413 540
Summa omsättningstillgångar		688 832	514 376
SUMMA TILLGÅNGAR		23 020 928	23 032 906

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 000 000	25 000 000
Kapitaltillskott		1 299 506	49 756
Fond för yttre underhåll		231 369	229 069
Summa bundet eget kapital		26 530 875	25 278 825
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 481 615	-2 240 210
Årets resultat		-1 245 182	-239 105
Summa fritt eget kapital		-3 726 797	-2 479 315
Summa eget kapital		22 804 078	22 799 510
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		166 856	131 559
Skatteskulder		45 066	22 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	4 928	79 591
Summa kortfristiga skulder		216 850	233 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 020 928	23 032 906

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 245 182	-239 105
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		215 829	209 950
Betald skatt		22 726	-9 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 006 627	-38 267
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		72 962	-14 020
Förändring av kortfristiga fordringar		-29 740	-564
Förändring av leverantörsskulder		35 297	103 398
Förändring av kortfristiga skulder		-74 663	-72 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 002 771	-22 194
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott		1 249 750	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 249 750	0
Årets kassaflöde		246 979	-22 194
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		413 540	435 734
Likvida medel vid årets slut		660 519	413 540

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Fastighetsavgift

Föreningen beskattas från och med 2017 med kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1630 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Inspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Redovisningsprinciper

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.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1 %
Installationer	20%

Not 2 Rörelseintäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	472 839	394 047
Övriga rörelseintäkter	5 850	2 050
	478 689	396 097

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, el (ej hushållsel)

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Elkostnader	31 360	30 097
Fjärrvärmekostnader	141 510	144 564
Vatten och avlopp	42 000	42 000
Renhållning och städning	28 000	28 000
Fastighetsskötsel och förvaltning	28 000	28 000
Reparationer och underhåll	1 152 139	76 064
Fastighetsförsäkring	23 181	22 617
Fastighetsavgift	22 246	22 246
	1 468 436	393 588

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Redovisningstjänster	24 000	24 000
Konsultarvoden	9 025	2 500
Bankkostnader	3 612	2 660
Övriga externa kostnader	2 488	1 625
	39 125	30 785

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 000 000	25 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 000 000	25 000 000
Ingående avskrivningar	-2 501 370	-2 301 370
Årets avskrivningar	-200 000	-200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 701 370	-2 501 370
Utgående redovisat värde	22 298 630	22 498 630

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 750	49 750
Inköp	29 395	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 145	49 750
Ingående avskrivningar	-29 850	-19 900
Årets avskrivningar	-15 829	-9 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 679	-29 850
Utgående redovisat värde	33 466	19 900

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Trygghansa	23 528	23 181
	23 528	23 181

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen elkostnad	-2 428	-3 276
Upplupna revisions och bokslutskostnader	-2 500	-2 500
Avgifter Jan 2023		-73 815
	-4 928	-79 591

Höglekardalen 2025-

Magnus Ling
Ordförande

Gunnar Vikström

Erik Larsson

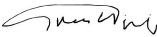
David Göhlman

Min revisionsberättelse har lämnats 2025

Johan Svarts
Lekmannarevisor

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat med Addo Sign säkra digitala signatur.
Undertecknarens identitet registreras fysiskt i det elektroniska PDF-dokumentet och visas nedan.
Alla tider anges i koordinerad universell tid (Coordinated Universal Time, UTC).

Undertecknare

  DAVID HENRIK GÖHLMAN AiohJ0g7n7eE3N0ymb4Xmg 2025-03-25 10:32:36Z BankID Mobile	  Magnus Ling b7119990-3c8d-4fc6-a46c-5cdb56f691ec 2025-03-25 10:37:40Z
  Johan Svarts 3460fd1d-06e7-4ff8-ad09-40a2006c5403 2025-03-25 15:09:19Z	  Erik Larsson ddb002cc-f08d-4108-ae1c-a55791418f73 2025-03-27 18:50:02Z
  Gunnar Wikström b486e380-7b0d-43a7-b3b7-b1c55f14d98c 2025-03-30 14:12:05Z	

Dokument i försändelsen

Årsredovisning 2024.pdf	SHA256: 9a9e0445237c63e58db70f3645a95e10d9b0e574eea2fc04f185974b502cc09a
-------------------------	--



Dokumentet signeras digitalt med den säkra signeringstjänsten Addo Sign. Signaturbeviset i dokumentet säkras och valideras med det matematiska hashvärdet för originaldokumentet.

Dokumentet är låst för ändringar och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. Alla kryptografiska signeringsbevis är inbäddade i PDF-dokumentet ifall de ska användas för validering i framtiden.

Hur man verifierar dokumentets äkthet
Dokumentet är skyddat med ett Adobe CDS-certifikat. När dokumentet öppnas i Adobe Reader ser det ut att vara signerat genom Addo Sign signeringstjänst.

Addo Sign ID-nummer: 306245e3-390e-4353-8319-4913d6d673bf