

Årsredovisning
för
Brf Förberget 4

716414-8442

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Förberget 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Grundläggande fakta om föreningen

Brf Förberget 4 har till ändamål att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt dessa upplåta fritidsbostäder i föreningens fastigheter med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Bostadsrättsföreningen bildades med registreringsdatum 1986-10-13 och förvärvade fastigheterna Åre Svedje 1:90 och 1:91 i området Renen, Åre Björnen. Föreningen har 20 lägenheter med en total bostadsarea på 740 kvm.

Föreningen är enligt inkomstskattelagen en privatbostadsförening, en s.k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-06-10.

Brf Förberget 4 är medlem i Åre Björnens Samfällighetsförening och i Fröåvägens Samfällighetsförening. Det är en betydande del av medlemmarnas årsavgift som går till dessa. Åre Björnens Samfällighetsförening ansvarar för snöröjning, sopor, vatten/avlopp och TV/Bredband.

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Jämtland. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen.

Föreningens löpande ekonomiska förvaltning har utförts av Talenom Redovisning AB enligt avtal.

Fastighetstillsynen har utförts av Skistar AB enligt avtal.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens medlemsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via avgifterna skall medlemmarna finansiera löpande driftskostnader och underhåll.

Styrelsen upprättar budget och underhållsplan vilka ligger till grund för fastställandet av medlemsavgiften. Föreningens ekonomi skall verka enligt självkostnadsprincipen vilket innebär att över tiden skall det redovisade resultatet inte vara negativt. Ett positiv resultat är en förutsättning för föreningens möjligheter att göra erforderliga avsättningar till underhållsfond och för att upprätthålla en tillräcklig likviditet.

Lånefinansiering kan vara aktuellt vid större underhållsåtgärder i syfte att jämna ut kassaflöden och avgiftsnivåer. Eventuell skuldsättning skall vara försiktig och inte överstiga normen för vad som anses som låg skuldsättning.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig tio år framåt och löpande uppdateras. En sammanfattning av underhåll de senaste åren samt planerade större åtgärder, se nedan.

Som komplettering till den årliga budgeten har styrelsen även upprättat en översiktlig flerårsbudget.

Styrelse och revisorer

Föreningens styrelse skall bestå av lägst tre och högst 7 ledamöter, varav en skall vara föreningens ordförande, med lägst 1 och högst 2 styrelsesuppleanter. Ordförande, övriga styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för två år.

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för ett år.

Utöver dessa utses för ett år en valberedning om två personer.

Styrelsen har utgjorts av Emma Mattisson (3F), ordförande
Peter Beiming (5G)
Johan Mattisson (3A)
Jan Ohlson (5F)
Mats Myrsten (3H)
Roger Kagstedt (5D)

Suppleant Sara Grinde (3E)

Revisorer Bente Thörnell (3B), ordinarie
Jan Thörnell (3B), suppleant

Valberedning utgörs av Christian Gottlieb (3I)

Vid föreningsstämman 2023 löper mandatet för Emma Mattisson och Sara Grinde ut.

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls i Åre 220416. Deltagare erbjöds även möjlighet att vara med via Teams.

På föreningsstämman avgick tidigare ordförande Christian Gottlieb och en ny styrelse valdes.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda styrelsemöten via Teams. Däremellan har diskussioner förts via mail och telefon.

Roller och ansvarsområden för styrelsemedlemmarna har tydliggjorts och fördelats, gällande ekonomi, fastighet, energi och kommunikation. En årsplanering för möten och viktiga händelser har arbetats fram.

En grundläggande genomgång av föreningens ekonomiska status har gjorts. I samband med detta har också en simuleringskalkyl tagits fram. Denna hjälper oss att se hur föreningens kassaflöde och

långsiktiga ekonomi påverkas av omvärldshändelser som tex inflation och ränteökningar. Det möjliggör för styrelsen att kunna fatta grundade beslut rörande föreningens ekonomi, när och hur vi tar investeringar och hur de bör finansieras.

Vid genomgång av föreningens ekonomi har vi konstaterat att föreningen varit underfinansierad sedan start, framförallt avseende kommande reparations och underhållskostnader. Styrelsen arbetar för närvarande med att ta fram riktlinjer för hur investeringar och kostnader skall finansieras framöver. Behov finns av att bygga upp reserver som bättre matchar föreningens underhållsplan. För att klara detta kan det utöver avgiftsjusteringar bli aktuellt med tillskott från medlemmarna och eller utökad upplåning.

Styrelsen har planerat och utrett möjligheten för utbyte av motorvärmastolparna mot modernare stolpar för laddning av elbilar. Under hösten 2022 tog styrelsen beslut att avvakta med byte av stolparna, pga det kritiska ekonomiska läge som råder, med hög inflation och höjda räntor.

Vi har bevakning på elavtal och elpriser och utreder möjliga energieffektiviseringar i fastigheterna.

Föreningen har två gemensamma elavtal via Jämtkraft, ett för varje fastighet. Kostnaden för föreningens el fördelas ut via förbrukning per lägenhet, som mäts av Brunata. Sedan start har den fasta kostnaden för elavtalen, ca 13 000:-/år och fastighet fördelats ut procentuellt på varje lägenhets förbrukning. From januari 2023 kommer den fasta kostnaden istället att fördelas ut 1/20 per lägenhet.

Solcellsanläggningen har under 2022 producerat 12,425 MWh och producerade el fram till 221120. Under 2021 producerades 12,04 MWh fram till 211105. Överproduktionen från solcellsanläggningen ger oss en viss prisreduktion under efterföljande höst, via avtal med Jämtkraft. Styrelsen ser över avtalet med Jämtkraft och alternativa möjligheter för nyttjande av överproduktionen.

Avgiften har under året varit oförändrad, på 1700 kr i månaden. Avgiften höjs med 200 kr i månaden from 230101, till 1900 kr i månaden. Höjningen beräknas täcka föreningens ökade kostnader för 2023, men fler höjningar av avgiften kan komma att bli aktuella.

Styrelsen har kommunicerat med medlemmarna via mail och informerat om verksamheten, men utreder möjligheten att skapa en gemensam plattform för informationsspridning.

Teknisk status

Aktuell underhållsplan sträcker sig fram till år 2035

Utfört underhåll

- 2012 Oljefyllda radiatorer installerades i fjorton av lägenheterna
- 2013 Vindskivor byttes
- 2014 Ventilationskanalerna rensades, takluckor monterades
- 2015 Nya uttag för TV och bredband installerades i samtliga lägenheter, utrustning för styrning av fläktarna efter säsong och temperatur installerades, balkongernas överliggare byttes ut
- 2016 Installation av kolfilterfläktar påbörjades
- 2017 Installation av kolfilterfläktar avslutades och OVK genomfördes
- 2018 Installation av solpaneler på Hus 3
- 2020 Byte av dörrar, dränering

Planerat underhåll

- 2023 Översyn av inkommande vatten- och avloppstammar
- 2023 Översyn av fasaden och behov av ommålning.

- 2024 OVK besiktning
- 2030 Översyn av tak och regnsystem

I övrigt budgeteras ca 40 tkr i löpande årliga underhållskostnader avseende mindre åtgärder.

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

- | | |
|------------------------------------|--|
| Skistar | Fastighetstillsyn |
| Åre-Björnens Samfällighetsförening | Snöröjning, sophämtning samt vatten och avlopp |
| Fröåvägens Samfällighetsförening | |
| Talenom | Ekonomisk förvaltning |
| Jämtkraft | Elleverantör |
- Ovan står för drygt 85% av föreningens rörelsekostnader.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år en resultatmässig vinst om 4 tkr. Om man bortser från avskrivningar, vilka inte påverkar likviditeten har föreningen ett positivt resultat på 88 tkr. Föreningen har positiv likviditet under räkenskapsåret. Amorteringar har gjorts med 27 tkr

Medlemsinformation

Av föreningens 20 lägenheter har en överlåtits under året. Föreningen hade vid årets ingång 31 medlemmar. Under året har en medlem utträtt och en tillträtt. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgår därmed till 31st, varav en är juridisk person.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	520	531	521	529
Resultat efter finansiella poster	4	1	-888	34
Soliditet (%)	82	82	80	96
Årsavgifter	408	408	384	360
Underhållsfond	263	246	481	464
Belåning per kvm (kr)	1 022	1 058	1 095	135
Räntekostn i förh. till årsavg (%)	4	3	1	1
Likvida medel	351	270	404	237
Kassaflöde	81	-134	167	-11
Räntekänslighet (kr/kvm/år)	10	8	8	1
Samfällighetsavgift (kr/kvm/år)	230	223	212	215

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 340 500	245 910	-1 834 108	935	4 753 237
Disposition av föregående års resultat:			935	-935	0
Avsättning underhållsfond		17 000	-17 000		0
Årets resultat				3 685	3 685
Belopp vid årets utgång	6 340 500	262 910	-1 850 173	3 685	4 756 922

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 850 173
årets vinst	3 685
	-1 846 488
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	17 000
i ny räkning överföres	-1 863 488
	-1 846 488

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	519 522	531 422
Försäkringsersättningar		0	24 689
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		519 522	556 111
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-369 518	0
Övriga externa kostnader	4	-43 816	-459 407
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-84 577	-84 576
Summa rörelsekostnader		-497 911	-543 983
Rörelseresultat		21 611	12 128
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 926	-11 193
Summa finansiella poster		-17 926	-11 193
Resultat efter finansiella poster		3 685	935
Resultat före skatt		3 685	935
Årets resultat		3 685	935

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 107 132	5 181 228
Solceller	6	167 704	178 185
Summa materiella anläggningstillgångar		5 274 836	5 359 413
Summa anläggningstillgångar		5 274 836	5 359 413
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordran		18 782	15 776
Övriga fordringar		26 094	26 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	104 115	96 586
Summa kortfristiga fordringar		148 991	138 484
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	350 845	270 034
Summa kassa och bank		350 845	270 034
Summa omsättningstillgångar		499 836	408 517
SUMMA TILLGÅNGAR		5 774 672	5 767 930

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 340 500	6 340 500
Fond för yttre underhåll		262 910	245 910
Summa bundet eget kapital		6 603 410	6 586 410
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 850 173	-1 834 108
Årets resultat		3 685	935
Summa fritt eget kapital		-1 846 488	-1 833 173
Summa eget kapital		4 756 922	4 753 237
Långfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		729 000	756 000
Summa långfristiga skulder		729 000	756 000
Kortfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		27 000	27 000
Förskott från kunder		2 851	3 327
Leverantörsskulder		45 061	39 320
Skatteskulder		30 380	25 488
Övriga skulder		0	1 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	183 458	161 617
Summa kortfristiga skulder		288 750	258 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 774 672	5 767 930

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		3 685	935
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		84 577	84 576
Betald skatt		4 920	-3 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		93 182	82 052
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 006	-476
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 530	-7 494
Förändring av leverantörsskulder		5 741	-193 907
Förändring av kortfristiga skulder		19 424	12 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten		107 811	-106 988
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-27 000	-27 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-27 000	-27 000
Årets kassaflöde		80 811	-133 988
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		270 034	404 021
Likvida medel vid årets slut		350 845	270 033

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäkter och kostnader har periodiserats så att de redovisas i den period de avser.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år. Tillgångar har värderats till anskaffningsvärde. Fordringar och skulder har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarana görs i årsbokslutet. Eventuellt förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjande period. Tillämpade avskrivningstider uttryckt i antal år:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Solceller	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Medlemsavgifter	408 000	408 000
Utfakturerade elkostnader	68 481	119 836
Upplupen fakturerad elkostnad	42 813	0
Övrigt	228	3 586
	519 522	531 422

Not 3 Driftskostnader

Under 2022 har föreningen bytt kontoplan till en för fastigheter. Detta leder till att vissa kostnader som tidigare klassificerats som Övriga externa kostnader i år istället klassificeras som Driftskostnader vilket gör att jämförelsesiffror saknas i dessa noter.

	2022	2021
Fastighetsskötsel enligt avtal	24 195	0
Snöröjning och sandning	544	0
Elkostnader	111 295	0
Fastighetsförsäkringar	23 821	0
Samfällighetskostnader	170 331	0
Mobilabonnemang solceller	3 695	0
Övriga fastighetskostnader	5 258	0
Fastighetsskatt/avgift	30 380	0
	369 519	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Elkostnader	0	119 836
Samfällighetskostnader	0	165 000
Fastighetsskötsel enligt avtal	0	32 284
Rep och underhåll fastighet	0	35 588
Fastighetsskatt/avgift	0	25 488
Övriga fastighetskostnader inkl försäkring	0	27 085
Övriga administrativa kostnader	43 816	54 126
	43 816	459 407

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 650 500	5 650 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 650 500	5 650 500
Ingående avskrivningar	-469 272	-395 177
Årets avskrivningar	-74 096	-74 095
Utgående ackumulerade avskrivningar	-543 368	-469 272
Utgående redovisat värde	5 107 132	5 181 228
Bokfört värde byggnader	4 396 282	4 470 378
Bokfört värde mark	710 850	710 850
	5 107 132	5 181 228

Not 6 Solceller

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	209 628	209 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	209 628	209 628
Ingående avskrivningar	-31 443	-20 962
Årets avskrivningar	-10 481	-10 481
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 924	-31 443
Utgående redovisat värde	167 704	178 185

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen intäkt - fakturererad el	42 813	39 253
Förutbetald försäkring	16 936	15 353
Förutbetald samfällighetsavgift	20 000	20 000
Förutbetald fastighetsförvaltning	24 366	21 980
	104 115	96 586

Not 8 Kassa och bank

Kassa bank utgörs i sin helhet av medel på bankkonto i Swedbank.

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank		
Bankkonto Swedbank	350 845	270 034
	350 845	270 034

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 756.000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Hypotekslån Swedbank	729 000	756 000
	729 000	756 000

Aktuell räntesats vid bokslutsdatum är 3,227%. Amorteringsplan innevarande villkorsperiod är 30 år.

Kortfristiga skulder		
Hypotekslån Swedbank - amorteras inom ett år	27 000	27 000
	27 000	27 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader	69 458	59 617
Förutbetalda medlemsavgifter	114 000	102 000
	183 458	161 617

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	810 000	810 000
	810 000	810 000

Åre,

Emma Mattisson
Ordförande

Roger Kagstedt

Jan Olsson

Peter Beiming

Johan Mattisson

Mats Myrsten

Min revisionsberättelse har lämnats

Bente Thörnell
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.03.2023 17:27

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 21.03.2023 14:28

DOCUMENT ID:

ryxfZ-4Dx2

ENVELOPE ID:

S1fxZbNven-ryxfZ-4Dx2

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Förberget 4 2022-12-31.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMMA MATTISSON emmamattisson76@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2023 14:41 21.03.2023 14:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/05/16) IP: 192.71.100.250
2. Nils Roger Kagstedt roger.kagstedt@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2023 17:54 21.03.2023 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/01/13) IP: 83.209.190.172
3. JAN OLSSON Info@jhammare.se	Signed Authenticated	21.03.2023 20:51 21.03.2023 20:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/13) IP: 188.150.2.141
4. PETER BEIMING peter.beiming@telia.com	Signed Authenticated	21.03.2023 22:49 21.03.2023 22:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/07) IP: 90.227.141.147
5. Johan Henrik Mattisson johan@mattisson.nu	Signed Authenticated	22.03.2023 07:30 22.03.2023 07:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/21) IP: 81.233.28.225
6. MATS MYRSTEN matsmyrsten71@gmail.com	Signed Authenticated	22.03.2023 16:21 22.03.2023 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/26) IP: 109.225.88.115
7. BENTE THÖRNELL bentethornell@gmail.com	Signed Authenticated	22.03.2023 17:27 22.03.2023 17:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/09/03) IP: 95.198.221.81

* 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