Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Vinterbyn 1

769632-1228



nabo

SJbgnKWdT-SJgWg3tZua

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vinterbyn 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31.

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

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 3
Förändringar i eget kapital ..... s. 4
Resultatdisposition ..... s. 4
Upplysning om negativt resultat ..... s. 4

Resultaträkning ..... **s. 5**

Balansräkning ..... **s. 6**

Kassaflödesanalys ..... **s. 8**

Noter ..... **s. 9**

Underskrifter ..... **s. 14**

SJbgnKWdT-SJgWg3tZua

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.

SJbgnKWdT-SJgWg3tZua

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-09-28

Säte

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Västra Sälen 5:502 på adressen Vasabyn 816 A- 830 B Sälen. Föreningen har 27 bostadsrätter om totalt 1 944 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag.

Styrelsens sammansättning

Björn Åkerblom	Ordförande
Berndt Adolfsson	Styrelseledamot
Fredrik Linneros	Styrelseledamot
Fredrik Spovell	Styrelseledamot
Jimmy Strandberg	Styrelseledamot
Martin Ekdahl	Styrelseledamot

Valberedning

Maja Svensson och Camilla Karlsson.

Firmateckning

Firman tecknas av Åkerblom, Björn Fredrik (Ordförande) i förening med en av ledamötena

Revisorer

Joakim Hermansson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

SJbgnKWdT-SJgWg3tZua

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

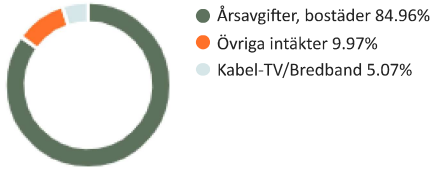
En höjning av avgifterna gjordes from 1 jan 2023 för att kompensera för ökade kostnader främst när det gäller räntekostnader för lån samt för ökade kostnader för el. Avgiften höjdes från 3876 kr/mån till 4651 kr/mån, vilket motsvarar en höjning med ca 20%.

Styrelsen har fortsatt arbetet med detaljplanändring för möjlighet att inreda vindarna. Flera olika alternativ har utretts, bla möjligheten att stycka av och avyttra en del av fastigheten, vilket kommunen till slut meddelade att de inte kommer godkänna. Istället har då ett alternativ för att kunna utöka byggnadsarea på fastigheten utvärderats, tex genom att bygga fler huskroppar och därmed utöka föreningen med fler lägenheter. Detta kommer nu att ingå i den dokumentation och underlag som skickas in till kommunen. Fasadritningar har även tagits fram för placering av takkupor, balkonger samt altaner, vilket då detaljplanen blir godkänd gör att vi troligtvis inte kommer behöva göra separata bygglovsansökningar för byggandet av dessa.

Styrelsen har även arbetat med alternativ för att sänka våra elkostnader. Det som primärt har arbetats med är installation av luftvärmepumpar i varje lägenhet. Efter att ha utvärderat olika leverantörer samt deras offerter valde styrelsen att gå vidare med en av dessa, som har genomfört installationen under september månad.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 19,99%.

Fördelning av intäkter och kostnader





Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 51 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020	2018 - 2019
Nettoomsättning	1 508	1 587	1 256	1 256	1 256
Resultat efter fin. poster	-821	-645	-813	-759	-1 143
Soliditet, %	81	82	82	82	82
Bostadsyta, kvm	1 944	1 944	1 944	1 944	1 944
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	732	781	646	646	646

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

SJbgnKWdT-SJgWg3tZua

Förändringar i eget kapital

	2022-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-08-31
Insatser	47 250	-	-	47 250
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Uppskrivningsfond	41 596	-785	-	40 812
Balanserat resultat	-45 618	-645	785	-45 478
Årets resultat	-645	645	-821	-821
Eget kapital	**42 583**	**-785**	**-36**	**41 762**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-45 478
Årets resultat	-821
Totalt	**-46 300**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	240
Balanseras i ny räkning	-46 539
	-46 300

Styrelsen föreslår en avsättning till fond för yttre underhåll om 240 och det är kopplat till årets kassaflöde då föreningen ej har upprättat någon underhållsplan i enlighet med §14 i föreningens registrerade stadgar.

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

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

SJbgnKWdT-SJgWg3tZua

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 508	1 595
Rörelseintäkter		167	29
Summa rörelseintäkter		**1 675**	**1 624**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 038	-1 021
Övriga externa kostnader	7	-83	-115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-989	-987
Summa rörelsekostnader		**-2 110**	**-2 122**
RÖRELSERESULTAT		**-436**	**-499**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-386	-146
Summa finansiella poster		**-386**	**-146**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-821**	**-645**
ÅRETS RESULTAT		**-821**	**-645**

SJbgnKWdT-SJgWg3tZua

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-08-31	2022-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	50 515	51 504
Pågående projekt		136	110
Summa materiella anläggningstillgångar		**50 651**	**51 614**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**50 651**	**51 614**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18	99
Övriga fordringar	10	44	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	48	15
Summa kortfristiga fordringar		**110**	**114**
Kassa och bank			
Kassa och bank		520	281
Summa kassa och bank		**520**	**281**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**631**	**395**
SUMMA TILLGÅNGAR		**51 282**	**52 008**

SJbgnKWdT-SJgWg3tZua

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 250	47 250
Uppskrivningsfond		40 812	41 596
Summa bundet eget kapital		**88 062**	**88 846**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-45 478	-45 618
Årets resultat		-821	-645
Summa ansamlad förlust		**-46 300**	**-46 263**
SUMMA EGET KAPITAL		**41 762**	**42 583**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	0	9 215
Summa långfristiga skulder		**0**	**9 215**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 215	0
Leverantörsskulder		37	23
Skatteskulder		84	80
Upplupna kostnader	13	184	107
Summa kortfristiga skulder		**9 520**	**210**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**51 282**	**52 008**

SJbgnKWdT-SJgWg3tZua

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	281	385
Resultat efter finansiella poster	**-821**	**-645**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	989	987
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	**168**	**341**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3	-45
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	9 310	8
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	**9 481**	**304**
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-27	-360
Kassaflöde från investeringar	**-27**	**-360**
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-9 215	-49
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-9 215**	**-49**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**240**	**-104**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**520**	**281**

SJbgnKWdT-SJgWg3tZua

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vinterbyn 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

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	1 - 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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Bostadsrättsföreningen har skrivit upp värdet på sin fastighet och i det fall föreningen i framtiden avyttrar sin fastighet kommer det skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den uppskjutna skatten uppgår till 20,6%, 8 127 896 kr. Då sannolikheten att fastigheten i framtiden kommer att avyttras är låg bokförs ingen uppskjuten skatt.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	1 423	1 518
Kabel-TV/Bredband	85	69
Övriga intäkter	167	36
Summa	**1 675**	**1 624**

SJbgnKWdT-SJgWg3tZua

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Besiktning och service	15	1
Snöskottning	82	74
Övrigt	8	0
Summa	**105**	**75**

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Reparationer	3	72
Summa	**3**	**72**

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	492	465
Vatten	185	174
Sophämtning	56	59
Summa	**734**	**697**

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	64	60
Kabel-TV	10	0
Bredband	33	0
Bredband/Kabeltv	47	75
Fastighetsskatt	43	41
Summa	**197**	**176**

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Juridiska kostnader	2	0
Övriga förvaltningskostnader	11	15
Revisionsarvoden	13	12
Ekonomisk förvaltning	58	88
Summa	**83**	**115**

SJbgnKWdT-SJgWg3tZua

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	385	146
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	**386**	**146**

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-08-31	2022-08-31
Anskaffningsvärde		
Ingående ansakaffningsvärde fastighet	11 058 947	10 659 147
Inköp	0	257 445
Omklassificeringar	0	142 355
Utgående anskaffningsvärde	11 058 947	11 058 947
Avskrivning		
Ingående avskrivningar	-1 151 679	-920 521
Omklassificeringar	-0	- 29 447
Årets avskrivning	-204 089	-201 711
Utgående avskrivning	-1 355 768	-1 151 679
Uppskrivning		
Ingående Uppskrivning	46 305 643	46 305 643
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	0	0
Utgående Uppskrivningar	46 305 643	46 305 643
Nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-4 709 201	-3 924 334
Omklassificeringar	-0	-0
Årets nedskrivningar	-784 867	-784 867
Utgående nedskrivningar	-5 494 068	-4 709 201
Utgående Balans Summa	50 514 754	51 503 710
I utgående restvärde ingår mark med	*10 823*	*10 823*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 600	0
Taxeringsvärde mark	4 420	0
Summa	**25 020**	**0**

SJbgnKWdT-SJgWg3tZua

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	43	0
Övriga fordringar	1	0
Summa	**44**	**0**

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
Försäkringspremier	16	0
Kabel-TV	1	0
Bredband	26	0
Förvaltning	4	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	15
Summa	**48**	**15**

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-08-31	SKULD 2023-08-31	SKULD 2022-08-31
Swedbank	2023-11-28	5,53 %	2 425	2 425
Swedbank	2023-11-28	5,53 %	2 425	2 425
Swedbank	2023-11-28	5,53 %	2 183	2 183
Swedbank	2023-11-28	5,53 %	2 183	2 183
Summa			9 215	9 215
Varav kortfristig del			**9 215**	

NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-08-31	2022-08-31
El	16	0
Utgiftsräntor	35	2
Förutbetalda avgifter/hyror	133	105
Summa	**184**	**107**

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	9 700	9 700

SJbgnKWdT-SJgWg3tZua

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I september 2023 har installation av luftvärmepumpar genomförts i alla lägenheter. Finansieringen av detta har på styrelsens rekommendation samt efter medlemmarnas godkännande skett genom upptagande av ett nytt lån på 1.000.000 kr.

SJbgnKWdT-SJgWg3tZua

Underskrifter

_____, _____ – ____ – ____

Ort och datum

Björn Åkerblom
Ordförande

Berndt Adolfsson
Styrelseledamot

Fredrik Linneros
Styrelseledamot

Fredrik Spovell
Styrelseledamot

Jimmy Strandberg
Styrelseledamot

Martin Ekdahl
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ – ____ – ____

Joakim Hermansson
Revisor

SJbgnKWdT-SJgWg3tZua

SEALED BY Verified SJBGNKWDT-SJGWG3TZUA

Document history

COMPLETED BY ALL:
15.01.2024 15:50

SENT BY OWNER:
Maria Sultan • 02.01.2024 14:13

DOCUMENT ID:
SJgWg3tZua

ENVELOPE ID:
SJbgnKWdT-SJgWg3tZua

DOCUMENT NAME:
Brf Vinterbyn 1, 769632-1228 - Ej undertecknad årsredovisning 2023 (1).pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN ÅKERBLOM	**Signed**	**02.01.2024 14:19**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1974/04/07)**
bjorn.akerblom@gmail.com	Authenticated	02.01.2024 14:16	Low	IP: 62.101.46.5
2. Martin Klas Ekdahl	**Signed**	**02.01.2024 18:49**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1983/07/20)**
martin.ekdahl@hotmail.com	Authenticated	02.01.2024 18:39	Low	IP: 90.235.18.215
3. BERNDT ADOLFSSON	**Signed**	**02.01.2024 23:06**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1957/10/10)**
Adolfssonberndt@gmail.com	Authenticated	02.01.2024 23:01	Low	IP: 83.172.82.174
4. FREDRIK SPOVELL	**Signed**	**04.01.2024 23:13**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1973/05/08)**
fredrik.spovell@gmail.com	Authenticated	04.01.2024 10:50	Low	IP: 104.28.31.63
5. JIMMY STRANDBERG	**Signed**	**05.01.2024 09:24**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1984/03/20)**
jimmy.strandberg84@gmail.com	Authenticated	04.01.2024 17:26	Low	IP: 83.140.77.88
6. Fredrik Linneros	**Signed**	**10.01.2024 18:08**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1975/02/03)**
fredrik.linneros@gmail.com	Authenticated	03.01.2024 15:33	Low	IP: 94.255.132.253
7. JOAKIM HERMANSSON	**Signed**	**15.01.2024 15:50**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1962/10/06)**
joakim@hermansson.at	Authenticated	04.01.2024 14:07	Low	IP: 78.70.153.211

* 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