

Årsredovisning

för

Brf Hundfjällscenter

716456-7856

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Hundfjällscenter får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Rörbäcksnäs 20:155 i Malung-Sälen kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Detta är föreningens 34:e verksamhetsår.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Rörbäcksnäs 20:155 i Malung-Sälen består av ett bostadshus i fyra våningar med totalt 109 bostadsrätter och lokaler. Föreningen innehar mark med äganderätt.

Den totala boytan är 4650m².

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Någon avsättning 22-12-31 gjordes inte p.g.a. förlust.

Föreningen har en underhållsplan som skapades 2021. Denna ligger till grund för långsiktig planering av fastighetens underhåll.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-04-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bengt Källberg	Ledamot	Ordförande
Lennart Jonsson	Ledamot	
Poa Grundel	Ledamot	
Roger Damberg	Ledamot	
Johan Dahlin	Ledamot	
Carina Sers Lindberg	Suppleant	
Patrik Källander	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 149 065 kronor exkl. sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Dalarnas Försäkringsbolag.

Revisor

Stefan Mott LR Revision

Valberedning

Joakim Björkman (Lgh 213) Sammankallande
Eva Lotta Lind Jonsson (Lgh 107)

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2019-04-01.

Medlemsinformation

Ekonomisk förvaltning

Vänerförvaltning AB i Karlstad har skött den ekonomiska fastighetsförvaltningen enligt avtal.

Fastighetsskötsel

Föreningen har avtal med Skistar att sköta driften av fastigheten. I uppdraget ingår också att genomföra de av myndigheterna beslutade kontroller och besiktningar i egen regi eller genom externa aktörer. Vi köper också ett utbud av TV kanaler via Skistar som alla lägenheter har tillgång till.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 135 medlemmar, totalt antal röstberättigade medlemmar 89. Samtliga 109 bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelser skett.

Uthyrning av lägenheter

Föreningen har ett huvudavtal med Skistar som ger Skistar ensamrätt att förmedla uthyrning av föreningens lägenheter. Varje ägare som vill hyra ut sin lägenhet tecknar ett eget uthyrningsavtal med Skistar.

För närvarande är det 90 lägenheter som har uthyrningsavtal

Underhåll av fastigheten

Styrelsens ambition är att behålla fastighetens attraktivitet, både för ägare och för de som hyr våra lägenheter. Utifrån den framtagna underhållsplanen har under året ett flertal åtgärder genomförts i våra gemensamma ytor både inomhus och utomhus.

Underhåll av lägenheterna

Underhåll av lägenheterna är respektive bostadsrättsinnehavares ansvar, ref. stadgarnas § 3. Styrelsen uppmanar bostadsrätthavarna att behålla och planera för en konkurrenskraftig status på lägenheterna. Ett antal medlemmar har helt eller delvis renoverat sina lägenheter även under 2022.

Försäkringar

Fastigheten har under 2023 varit fullvärdesförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag och i denna försäkring ingår Bostadsrätt och lösöre för varje lägenhet (250 000kr). Kostnaden för den faktureras respektive bostadsrättshavare som också är ansvarig för eventuell självrisk.

Trygghetspaketet för flerfamiljshus är tecknat med Anticimex.

Elavtal

Föreningen har ett fastprisavtal med Eskilstuna Energi och miljö till och med 2024.10.31 2023 års elförbrukning var 552 178 kWh.

Årsavgift

Från och med 1/1 2023 höjdes avgifterna med 30%. Genomsnittlig årsavgift är ca. 929 kr per m².

Inre Fond

Fondens behållning totalt per 23-12-31 utgjorde 1 105 249 kronor.

Fondens storlek för respektive lägenhet redovisas på respektive lägenhets månadsavisering. Storleken på fonden ska vara 10 000 kr/lägenhet. Fonden avser lägenheter med uthyrningskontrakt och ska enligt beslut vid inrättandet endast disponeras för gemensamma utbyten (inköp) av vitvaror och motsvarande utrustning.

Aktieportfölj

Aktieportföljen består av 400 aktier i SkiStar AB. Tidigare inköpta för att få bolagsinformation samt möjlighet att delta på bolagsstämman.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastighetens totala taxeringsvärde 2023 är 38 441 000 kronor, varav byggnadsvärde 10 095 000 kronor. Fastighetsavgift skall utgå 2023 med 0,3% av taxeringsvärdet alt. 1589kr per lägenhet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Uthyrning av lokaler

Under året har 9 lokaler uthyrts till SkiStar AB som förråd, solarierum samt motionslokal. Därutöver har en lokal uthyrts till en medlem. Inga lokaler är outhyrda.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 403	3 323	3 168	3 048
Resultat efter finansiella poster	-1 641	-438	-859	-346
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	929	698	665	639
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,7	93,4	94,0	93,3
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 293	1 298	1 306	1 313
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 344	1 350	1 358	1 365
Sparande per kvm (kr/kvm)	280	103	122	122
Räntekänslighet (%)	1,4	1,9	2,0	2,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	320	318	224	199
Soliditet (%)	86,2	87,8	88,3	88,5
Balansomslutning	71 657	72 197	72 248	73 131

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 743 000	496 716	-5 412 195	-438 371	63 389 150
Disposition av föregående års resultat:			-438 371	438 371	0
Årets resultat				-1 641 138	-1 641 138
Belopp vid årets utgång	68 743 000	496 716	-5 850 566	-1 641 138	61 748 012

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 850 565
årets förlust	-1 641 138
	-7 491 703
behandlas så att i ny räkning överföres	-7 491 703
	-7 491 703

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 402 701	3 322 880
Övriga rörelseintäkter		21 800	150 642
Summa rörelseintäkter		4 424 501	3 473 522
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 084 645	-3 063 010
Övriga externa kostnader	4	-164 691	-184 458
Personalkostnader	5	-188 033	-194 978
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-357 172	-381 200
Summa rörelsekostnader		-5 794 541	-3 823 646
Rörelseresultat		-1 370 040	-350 124
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		241	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 339	-90 674
Summa finansiella poster		-271 098	-88 247
Resultat efter finansiella poster		-1 641 138	-438 371
Resultat före skatt		-1 641 138	-438 371
Årets resultat		-1 641 138	-438 371

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Aktier Skistar		25 762	25 762
Summa immateriella anläggningstillgångar		25 762	25 762

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7, 8, 9	68 793 614	69 110 786
Inventarier, verktyg och installationer	10	919 757	959 757
Summa materiella anläggningstillgångar		69 713 371	70 070 543

Summa anläggningstillgångar		69 739 133	70 096 305
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		12 171	11 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	185 506	130 519
Summa kortfristiga fordringar		197 677	142 450

Kassa och bank

Kassa och bank		1 719 980	1 958 184
Summa kassa och bank		1 719 980	1 958 184
Summa omsättningstillgångar		1 917 657	2 100 634

SUMMA TILLGÅNGAR		71 656 790	72 196 939
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 743 000	68 743 000
Fond för yttre underhåll		496 716	496 716
Summa bundet eget kapital		69 239 716	69 239 716
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 850 565	-5 412 195
Årets resultat		-1 641 138	-438 371
Summa fritt eget kapital		-7 491 703	-5 850 566
Summa eget kapital		61 748 013	63 389 150
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	0	0
Övriga skulder		1 105 249	1 116 387
Summa långfristiga skulder		1 105 249	1 116 387
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 251 250	6 277 500
Leverantörsskulder		1 184 836	482 243
Skatteskulder		22 664	11 332
Övriga skulder		97 878	69 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 246 900	850 885
Summa kortfristiga skulder		8 803 528	7 691 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 656 790	72 196 939

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 641 138	-438 371
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		357 172	381 200
Övrigt		11 092	19 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 272 874	-37 491
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-52 912	16 560
Förändring av leverantörsskulder		702 593	63 770
Förändring av kortfristiga skulder		411 238	370 755
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-211 955	413 594
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-26 250	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-26 250	-35 000
Årets kassaflöde		-238 205	378 594
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 958 184	1 579 590
Likvida medel vid årets slut		1 719 979	1 958 184

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

Sparande per kvadratmeter

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	-4 322 010	-3 245 494
Hyror	-80 691	-77 386
	-4 402 701	-3 322 880

I föreningens årsavgifter ingår el, vatten, abonnemang för tv.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Aval hiss underhåll/löpande underhåll	4 328	56 884
Avtal fastigheten	186 346	248 847
EL	779 641	839 532
Rep och underhåll	2 668 397	587 288
Vatten och avlopp	767 335	697 652
Renhållning	240 345	214 721
Fastighetsförsäkring	160 520	152 143
TV	95 376	95 376
Fastighetsavgift	150 760	146 467
Övriga driftskostnader	31 597	24 100
	5 084 645	3 063 010

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 250	2 615
Revisionsarvoden	11 625	11 625
Förvaltningsarvoden	113 278	110 020
Konsult kostnad	0	28 430
Serviceavgift	11 951	11 396
Porto	24 587	20 372
	164 691	184 458

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	149 065	132 240
Rese och traktamenteersättning	10 713	35 496
Sociala kostnader	28 255	27 242
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	188 033	194 978

Not 6 Bastuanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 495	81 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 495	81 495
Ingående avskrivningar	-81 495	-81 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 495	-81 495
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Bergvärme

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	881 132	881 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	881 132	881 132
Ingående avskrivningar	-846 160	-787 160
Årets avskrivningar	-34 972	-59 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-881 132	-846 160
Utgående redovisat värde	0	34 972

Not 8 Hiss

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	625 000	625 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	625 000	625 000
Ingående avskrivningar	-530 600	-498 400
Årets avskrivningar	-32 200	-32 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-562 800	-530 600
Utgående redovisat värde	62 200	94 400

Not 9 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 500 273	75 500 273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 500 273	75 500 273
Ingående avskrivningar	-6 518 859	-6 268 859
Årets avskrivningar	-250 000	-250 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 768 859	-6 518 859
Utgående redovisat värde	68 731 414	68 981 414

Bokfört värde mark uppgår till 1 200 tkr.

Not 10 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 673 117	1 673 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 673 117	1 673 117
Ingående avskrivningar	-713 360	-673 360
Årets avskrivningar	-40 000	-40 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-753 360	-713 360
Utgående redovisat värde	919 757	959 757

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	129 957	116 087
Försäkring Anticimex	15 001	14 432
Amortering	8 750	
Ekonomisk förvaltning	31 798	0
	185 506	130 519

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	5,05	2024-03-01	2 900 000
Handelsbanken	5,05	2024-01-02	3 351 250
			6 251 250
Kortfristig del av långfristig skuld			6 251 250

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 35 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 6 076 250kr.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränta	10 856	8 060
El	139 321	100 630
Fastighetsdrift	547 292	147 926
Förskottsbetalda avgifter	399 280	431 726
Arvoden och sociala avgifter	10 531	26 232
Fast.skötsel Ski Star	137 160	136 310
Påm.avgifter	2 460	0
	1 246 900	850 884

Sälen

Bengt Källberg
Ordförande

Poa Grundel
Ledamot

Lennart Jonsson
Ledamot

Johan Dahlin
Ledamot

Roger Damberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 april 2024



Hundfällscenter2023.pdf

(154695 byte)

SHA-512: 8b25c8f09db85632e40dbfb3259bcec949cf4
adb8cde4efeee2a39f91650985a6a9f58237774d4c0622
58975cc69a0e6f5943bbfe7277c9e4c5ca4f49518688d

Underskrifter

2024-04-05 16:12:28 (CET)



Bengt Elon Källberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-05 17:24:22 (CET)



Poa Grundel

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-05 19:00:49 (CET)



Lennart Jonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-05 19:04:31 (CET)



Roger Damberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-06 08:14:48 (CET)



Lars Johan Erik Dahlin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-06 09:35:31 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

ed3e714986af36ed6490432cb564f2ae55afa77b483d74964d306db3277ab5d7e882a0971f8e8ebfc1905a1b9537585d17a3093e40828c803c45b99ec58bed16



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.