

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Alphusen Hemavan
769622-5353

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Alphusen Hemavan 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

Allmänt om föreningen

Brf Alphusen Hemavan (Björkfors 1:624) är en liten förening bestående av två byggnader med totalt 10 lägenheter centralt belägen i Hemavan med ski-in och ski-out-läge. Den totala boytan uppgår till ca 440 kvm och markytan till ca 735 kvm, samtliga lägenheter har tillgång till två parkeringsplatser.

Marken innehavs med äganderätt.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen är delägare(2/3) av fastigheten Björkfors S:19, som ägs och förvaltas tillsammans med *BRF Adolf (hus 5)*. Björkfors S:19 består av släntmark och parkeringsytor på ca 3 190 kvm, samt även en icke avtalad uppfart till fastigheterna ovanför, till Adolfs väg 2, 4, 6 och 8. Det finns även ett servitut om utrymme för kommunens sopkärl. Det råder oklarheter runt arrendet av detta utrymme som nu är under utredning.

Fastigheten har del i Kungsvägens Samfällighetsförening.

Underhåll och ekonomi

Under verksamhetsåret 2023 har föreningen beslutat att fortsätta med sin årliga höjning av medlemsintäkterna för att möta framtida omkostnader och höjningar av fasta och löpande avgifter, såsom exempelvis vatten/avlopp, försäkringar och samfällighetsavgifter för Kungsvägen. Avgiftshöjningen för året 2023 skedde med 6%. För året 2024 har man beslutat om höjning med 6%.

Styrelsen har under året arbetat med underhållsplanering och där visst målningsarbete och ytterdörrar utreds. Vi har även diskuterat ventilationsåtervinning och elstolpar. Underhållsplanen kommer att fastställas i början av 2024.

Beredning av uppdatering av stadgar inför stämman för att vi ska hålla oss ajour med bostadsrättslagen. Föreningen är numer även medlem i Bostadsrätterna som ger stöd och utbildning för bostadsrättsföreningar och dess styrelser.

Nya regler för redovisningen innebär att fler nyckeltal from i år ska redovisas i flerårsöversikten. Bl a ska räntekänslighet och låneskulder redovisas, vilket inte är till föreningens nackdel. Till nästa år finns ett lagförslag att komponentavskrivning ska göras på fastigheten. Dvs att man delar upp fastigheten i olika komponenter t ex dränering, yttertak, elanläggning mm och bedömer ekonomisk livstid för varje komponent och gör avskrivningar utifrån det. I dagsläget avskrivs hela fastigheten på 120 år. Allt detta görs för att en ev bostadsrättssköpare ska få en mer rättvis bild av föreningens ekonomi och enklare kunna jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Styrelsen består idag av fyra ordinarie medlemmar, Johan Eriksson, Samuel Grönlund, Johan Lithner och Christer Nilsson (ordförande).

Föreningen har sitt säte i Storumans Kommun, Västerbottens län.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	227	215	208	202
Resultat efter finansiella poster	-69	-19	-48	-1
Soliditet (%)	99,4	99,6	99,9	99,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	517	488	474	460
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-56	58	-8	99
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	176	157	157	148
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,6	99,2	97,5	100,0

Kommentar till Flerårsöversikt

Energikostnader per kvadratmeter:

Kostnad för värme och el ingår inte i avgiften. I energikostnader ingår endast kostnad för vatten och avlopp vilken under 2023 uppgick till 7739 kr/år och lägenhet.

Upplysning vid förlust

Förluster under senare år beror främst på avskrivningar av byggnader. Under 2023 genomfördes även mer omfattande underhållsarbete vilket belastade årets resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 244 210	46 438	-362 046	-18 566	5 910 036
Avsättning till yttre fond		5 763	-5 763		0
			-18 566	18 566	0
Årets resultat				-68 750	-68 750
Belopp vid årets utgång	6 244 210	52 201	-386 375	-68 750	5 841 286

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-380 611
Styrelsens avsättning till fond för yttre underhåll	-5 763
årets förlust	-68 750
	-455 124
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-455 124
	-455 124

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.	3		
Nettoomsättning	2	227 400	214 800
Övriga rörelseintäkter		18 253	1 691
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		245 653	216 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-158 865	-143 945
Övriga externa kostnader	5	-111 316	-46 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-44 236	-44 236
Summa rörelsekostnader		-314 417	-235 057
Rörelseresultat		-68 764	-18 566
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Summa finansiella poster		13	0
Resultat efter finansiella poster		-68 751	-18 566
Resultat före skatt		-68 751	-18 566
Årets resultat		-68 750	-18 566

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 581 169	5 625 405
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	23 468	23 468
Summa materiella anläggningstillgångar		5 604 637	5 648 873
Summa anläggningstillgångar		5 604 637	5 648 873
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	107	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 712	16 766
Summa kortfristiga fordringar		17 819	16 804
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		251 207	269 216
Summa kassa och bank		251 207	269 216
Summa omsättningstillgångar		269 026	286 020
SUMMA TILLGÅNGAR		5 873 663	5 934 893

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 244 210	6 244 210
Fond för yttre underhåll		52 201	46 438
Summa bundet eget kapital		6 296 411	6 290 648
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-386 375	-362 046
Årets resultat		-68 750	-18 566
Summa fritt eget kapital		-455 125	-380 612
Summa eget kapital		5 841 286	5 910 036
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	10	0	0
Skatteskulder		417	417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	31 960	24 440
Summa kortfristiga skulder		32 377	24 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 873 663	5 934 893

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-68 750	-18 566
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	44 236	44 236
Betald skatt	-69	-88

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-24 583 25 582

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	3 319	12 235
Förändring av kortfristiga fordringar	-946	-1 421
Förändring av leverantörsskulder	0	-3 688
Förändring av kortfristiga skulder	4 200	6 500

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-18 010 39 208

Årets kassaflöde

-18 010 39 208

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 269 216 230 008

Likvida medel vid årets slut

251 206 269 216

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	227 400	214 800
	227 400	214 800

I föreningens årsavgifter ingår vatten & avlopp, renhållning och parkering.

Not 3 Rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter	227 400	214 800
Övriga ersättningar (överlåtelse, pant, vidarefakt)	0	1 691
Försäkringsersättning fastighet	18 253	0
	245 653	216 491

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten/avlopp, (2022 ingår renhållning)	77 390	89 313
Renhållning	21 535	0
Fastighetsförsäkring	18 376	16 869
Samfällighetsförsäkring	1 613	0
Samfällighetsavgifter	34 188	32 000
Fastighetsavgift	5 763	5 763
	158 865	143 945

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Redovisningstjänster & adm	28 775	32 663
Revisionsarvoden	2 300	1 875
Bankkostnad	1 243	1 221
Externa tjänster (Fjällcenter vaktn o röj, Kommun)	13 538	9 925
Rep & underhåll av fastighet	41 407	392
Rep & underhåll av fastighet , försäkringsärende	18 253	0
OVK	5 000	0
Bolagsverket, registrering	800	800
	111 316	46 876

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 063 710	6 063 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 063 710	6 063 710
Ingående avskrivningar	-438 305	-394 069
Årets avskrivningar	-44 236	-44 236
Utgående ackumulerade avskrivningar	-482 541	-438 305
Utgående redovisat värde	5 581 169	5 625 405
Taxeringsvärden byggnader	1 599 000	1 599 000
Taxeringsvärden mark	322 000	322 000
	1 921 000	1 921 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 310	5 310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 310	5 310
Ingående avskrivningar	-5 310	-5 310
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 310	-5 310
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 468	23 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 468	23 468
Utgående redovisat värde	23 468	23 468

Not 9 Kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader & upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	107	38
Förutbetald försäkringspremie	17 712	16 766
	17 819	16 804

Not 10 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	0
	0	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Revision	2 000	1 700
Förutbetalda avgifter 2024 (2023)	19 560	16 240
Redovisningstjänster	10 400	6 500
	31 960	24 440

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Christer Nilsson
ordförande

Johan Eriksson

Samuel Grönlund

Johan Lithner

Min revisionsberättelse har lämnats

Eva Bennervall
Revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende