

Årsredovisning

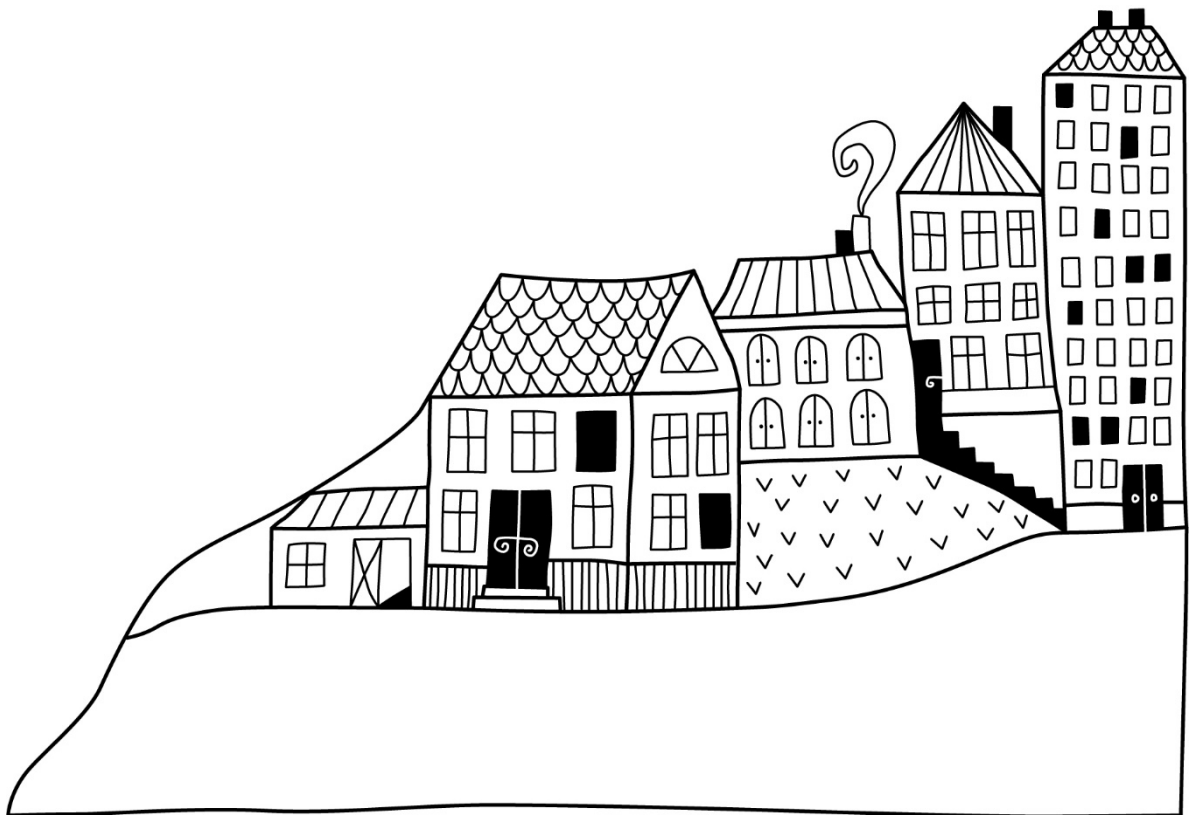
2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Skidskytten i Östersund
Org nr: 769632-0048



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skidskytten i Östersund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-01. Föreningen antog namnet Brf Skidskytten i Östersund 2019-12-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-11.

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 86 % till 84 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 006 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 64 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tallåsen 2 i Östersunds Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2022. Fastigheternas adress är Litsvägen 2 A-D i Östersund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Jämtland. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	27	
3 rum och kök	27	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	34	P-plats med el
Antal p-platser	4	P-plats för elbil
Antal p-platser	2	Handikapplats med el

Total bostadsarea 3 501 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 16 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 105 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johnny Forsberg	Ordförande	2024
Ann-Sofie Axelsson	Ledamot	2024
Sofia Larsson	Ledamot	2024
Elia Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Bak	Suppleant	2024
Stefan Fredriksson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 82 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 28%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 851 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 352	960	-
Resultat efter finansiella poster*	-942	-105	-
Årets kassaflöde	47	-65	910
Soliditet %*	67	68	3
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	84	86	160
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	89	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	926	262	-
Driftkostnader kr/kvm	323	136	-
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	323	136	-
Energikostnad kr/kvm*	198	80	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	30	30	-
Sparande kr/kvm*	18	-6	-
Skuldsättning kr/kvm*	13 487	13 535	34 677
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	13 487	13 535	34 677
Räntekänslighet %*	14,6	51,6	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust om -942 tkr. Årets resultat exklusive avskrivningar blir +64 tkr. I samband med budgetarbetet för 2024 har föreningen beslutat om en avgiftshöjning om 5% för att möta ökade kostnader samt stärka föreningens finansiella ställning.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 460 000	26 258	-26 258	-105 161
Disposition enl. årsstämmobeslut			-105 161	105 161
Reservering underhållsfond		105 030	-105 030	
Årets resultat				-942 442
Vid årets slut	101 460 000	131 288	-236 449	-942 442

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-131 419
Årets resultat	-942 442
Årets fondreservering enligt stadgarna	-105 030
Summa	-1 178 891

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 178 891**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 352 158	960 015
Övriga rörelseintäkter	Not 3	166 267	67 608
Summa rörelseintäkter		3 518 425	1 027 623
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 129 518	-475 232
Övriga externa kostnader	Not 5	-342 344	-146 725
Personalkostnader	Not 6	-48 246	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 006 187	-83 849
Summa rörelsekostnader		-2 526 296	-705 806
Rörelseresultat		992 130	321 817
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		17 710	3 044
Räntekostnader		-1 952 281	-430 023
Summa finansiella poster		-1 934 571	-426 978
Resultat efter finansiella poster		-942 442	-105 161
Årets resultat		-942 442	-105 161

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	147 755 328	148 761 515
Summa materiella anläggningstillgångar		147 755 328	148 761 515
Summa anläggningstillgångar		147 755 328	148 761 515
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 313	0
Övriga fordringar	Not 8	231 307	10 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 700	65 938
Summa kortfristiga fordringar		357 320	266 440
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	892 191	1 034 940
Summa kassa och bank		892 191	1 034 940
Summa omsättningstillgångar		1 249 511	1 111 819
Summa tillgångar		149 004 839	149 873 334

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	101 460 000	101 460 000
Fond för yttre underhåll	131 288	26 258
Summa bundet eget kapital	101 591 288	101 486 258
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-236 449	-26 258
Årets resultat	-942 442	-105 161
Summa fritt eget kapital	-1 178 891	-131 419
Summa eget kapital	100 412 397	101 354 839
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	15 795 125
Summa långfristiga skulder	0	15 795 125
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	31 590 250
Leverantörsskulder	213 953	59 589
Skatteskulder	216 000	219 120
Övriga skulder	543 088	2 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	399 876	851 770
Summa kortfristiga skulder	48 592 442	32 723 370
Summa eget kapital och skulder	149 004 839	149 873 334

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-942 442	-105 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 006 187	83 849
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	63 746	-21 313
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-90 880	-245 586
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	239 797	550 631
Kassaflöde från den löpande verksamheten	212 663	283 732
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	97 052 766
Investeringar i byggnader & mark	0	-120 790 806
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-23 738 040
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-165 850	-74 020 402
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	97 410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-165 850	23 389 598
Årets kassaflöde	46 813	-64 710
Likvidamedel vid årets början	845 378	910 088
Likvidamedel vid årets slut	892 191	845 378

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 980 044	867 312
Hyror, p-platser	225 900	84 190
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 300	-2 032
Vattenavgifter	39 274	2 733
Elavgifter	113 240	7 812
Summa nettoomsättning	3 352 158	960 015

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
TV och Bredband	109 512	40 786
Pant- och överlåtelseavgifter	11 573	25 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Övriga rörelseintäkter	45 181	1 222
Summa övriga rörelseintäkter	166 267	67 608

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Reparationer	-15 655	-14 744
Försäkringspremier	-20 105	0
Kollektivt TV och Bredband	-109 611	-48 583
Serviceavtal	0	-17 840
Hissbesiktningar	-70 169	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 480
Snö- och halkbekämpning	-91 845	-18 631
Drift och förbrukning, övrigt	0	-1 474
Förbrukningsinventarier	-3 543	0
Vatten	-139 965	-46 751
Fastighetsel	-266 617	-83 159
Uppvärmning	-286 481	-151 039
Sophantering och återvinning	-125 526	-46 422
Förvaltningsarvode drift/skötsel/städ	0	-43 110
Summa driftskostnader	-1 129 518	-475 232

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-279 265	-68 734
IT-kostnader	0	-2 512
Arvode, yrkesrevisorer	-37 000	-7 240
Övriga förvaltningskostnader	-780	-21 670
Kreditupplysningar	-203	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 583	-23 667
Medlems- och föreningsavgifter	-1 000	0
Konsultarvoden	0	-22 572
Bankkostnader	-4 101	-330
Övriga externa kostnader	-17 412	0
Summa övriga externa kostnader	-342 344	-146 725

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Sammanträdesarvoden	-40 000	0
Sociala kostnader	-8 246	0
Summa personalkostnader	-48 246	0

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	120 790 806	0
Mark	28 054 558	28 054 558
	148 845 364	28 054 558
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	120 790 806
	0	120 790 806
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 845 364	148 845 364

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-83 849	0
	-83 849	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 006 187	-83 849
	-1 006 187	-83 849
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 090 036	-83 849

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	119 700 770	120 706 957
Mark	28 054 558	28 054 558

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	225 801	0
Momsfordringar	5 506	0
Fordringar hos Peab	0	10 940
Summa övriga fordringar	231 307	10 940

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, Nordea	0	204 708
Transaktionskonto, Swedbank	892 191	830 232
Summa kassa och bank	892 191	1 034 940

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	47 219 525	47 385 375
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	-47 219 525	-31 590 250
Långfristig skuld vid årets slut	0	15 795 125

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,66%	2024-09-30	15 795 125,00	0,00	55 282,00	15 739 843,00
NORDEA	4,10%	2024-09-18	15 795 125,00	0,00	55 284,00	15 739 841,00
NORDEA	4,90%	2024-09-30	15 795 125,00	0,00	55 284,00	15 739 841,00
Summa			47 385 375,00	0,00	165 850,00	47 219 525,00

*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	47 385 375	47 385 375

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har sedan räkenskapsårets utgång antagit nya stadgar och blivit medlemsförening i Riksbyggen genom medlemskap i Riksbyggens Intresseförening i Mellersta Norrland.

Styrelsens underskrifter

Östersund och det datum som framgår av digital signatur



Johnny Forsberg



Ann-Sofie Axelsson



Sofia Larsson



Elia Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB



Helena Huss
Auktoriserad revisor

BRF Skidskytten i Östersund

*Årsredovisningen är upprättad
av styrelsen för BRF Skidskytten
i Östersund i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Verifikat

Transaktion 09222115557516711657

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Skidskytten per 240503
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2024-05-03 11:26:27 CEST (+0200) av Heléne
Svedberg (HS)
Färdigställt 2024-05-06 10:24:01 CEST (+0200)

Initierare

Heléne Svedberg (HS)
Riksbyggen
helene.svedberg@riksbyggen.se

Signerare

Ann-Sofie Axelsson (AA)
aaxelsson08@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ann-Sofie Axelsson', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carin Ann-Sofie Axelsson"
Signerade 2024-05-03 12:14:49 CEST (+0200)

Johnny Forsberg (JF)
johnnyforsberg72@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johnny Forsberg', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHNNY FORSBERG"
Signerade 2024-05-03 11:34:50 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516711657

Sofia Larsson (SL)
iasofialarsson@gmail.com



Sofia Larsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIA INGER ANNA LARSSON"
Signerade 2024-05-03 16:59:59 CEST (+0200)

Elia Johansson (EJ)
Elia.Johansson@riksbyggen.se



Elia Johansson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elia
Johannes Havnegjerde Johansson"
Signerade 2024-05-06 08:41:42 CEST (+0200)

Helena Huss (HH)
helena.huss@se.ey.com



Helena Huss

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ulrika Helena Huss"
Signerade 2024-05-06 10:24:01 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

