

Brf Belwobyn

Org.nr: 716414-7774

Årsredovisning 2023 / 2024

Räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Belwobyn, organisationsnummer 716414-7774, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Belwobyn har till ändamål att åt medlemmarna upplåta veckoandelar av fritidsbostäder i föreningens fastigheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. Föreningen ska tillhandahålla ett bekvämt och praktiskt boende med god service och hög standard. Föreningen ska genom effektiv och god förvaltning tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen bildades med registreringsdatum 1983-09-20 och förvärvade fastigheten Mörviken 1:60 i Åre per 1983-10-01.

Anläggningen byggdes 1982 och har renoverats löpande.

Fastigheten består av två servicebyggnader och fyra hus med vardera fyra lägenheter, totalt 16 lägenheter uppdelade på andelsveckor.

Föreningen är ansluten till RCI, världens största bytesorganisation, som har hög standard på alla anslutna anläggningar. De av våra ägare som väljer att bli medlemmar i RCI, kan mot en årlig medlemsavgift och en bytesavgift byta sitt boende i Belwobyn mot boende på RCI anslutna anläggningar över hela världen. För mer information och medlemskap se RCIs hemsida; <https://www.rci.com>

Underhållsplan

En Underhållsplan togs fram 2023 som sträcker sig fram till 2052. Arbetet med att implementera underhållsplanen pågår

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-04.

På stämman deltog 14 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-05-07.

På stämman deltog 14 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om att anta nya justerade stadgar för BRF Belwobyn.

Styrelse

Ordförande	Olov Amelin
Ledamot	Ulf Einar Trelje
Ledamot	Kjell Arne Jansson
Ledamot	Sven Henrik Stålnacke
Ledamot	Hafez Tadayon
Suppleant	Jonas Gustafsson

Revisor

Extern Emil Westberg
 Hellström och Hjelm Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mats Frosteman
sammankallande, och Anna Stålnacke

Försäkring

Länsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har den största tekniska åtgärden varit att utrusta samtliga lägenheter med luftvärmepumpar. Dessa har även anslutits på en egen grupp i elskåpen och dränerats för att undvika isbildning på våra balkonger.

Föreningen har under året beslutat att separera städkostnaden från årsavgiften så att den kan debiteras separat och därmed möjliggöra s.k. rutavdrag. I övrigt har bara löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Föreningens 16 lägenheter är fördelade på 824 veckor varav 32 st är avsatta för städ och underhåll. Ingående antal medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 386, varav 15 juridiska personer, Antalet medlemmar vid årets utgång utgår till 391. Föreningens säte är i Åre.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning, tkr	2 471	2 192	2 224	2 208
Årsavgifter, tkr	2 327	2 047	2 051	1 336
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 241	15	- 316	88
Soliditet ¹ , %	72	72	70	70
Fond yttre underhåll	32	0	-4	93
Föreningen, tkr				
Energikostnad/kvm totalyta	490	461	587	398
Skuldsättning/kvm	1 265	1 454	1 653	1 833
Räntekänslighet %	0.45	0.59	0.66	1.13
Sparande/kvm totalyta	125	403	481	401
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	89	92	52
Bostadsrätten, tkr				
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	2 824	2 484	2 489	1 621

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 155 929 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

I september valde styrelsen att tidigarelägga debitering av årets avgift p.g.a. ansträngd likviditet. En översyn av föreningens ekonomi pågår.

Framtida utveckling och årsavgifter

Vi bedömer att årsavgiften kommer behöva höjas med ca 6%

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 304 720	28 629	- 5 472 239	14 708	3 875 818
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		32 706	-32 706		0
Balanseras i ny räkning			14 708	- 14 708	0
Årets resultat				- 241 475	- 241 475
Belopp vid årets utgång	9 304 720	61 335	- 5 490 237	- 241 475	3 634 343

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 490 237
Årets resultat	- 241 475
Totalt	- 5 731 712

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	32 706
Balanseras i ny räkning	- 5 764 418
Totalt	- 5 731 712

Resultaträkning

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 471 244	2 191 910
Övriga rörelseintäkter	3	1	119 651
Summa Rörelseintäkter		2 471 245	2 311 561
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 964 539	-1 626 275
Administration och förvaltning	5	-265 339	-287 448
Personalkostnader	6	-142 228	-127 178
Avskrivningar		-270 654	-215 437
Summa Rörelsekostnader		-2 642 760	-2 256 338
RÖRELSERESULTAT		-171 515	55 223
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		269	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 229	-40 652
Summa Finansiella poster		-69 960	-40 515
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-241 475	14 708
RESULTAT FÖRE SKATT		-241 475	14 708
ÅRETS RESULTAT		-241 475	14 708

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	4 480 715	4 646 181
Inventarier, verktyg och installationer	8	676 888	396 286
Summa materiella anläggningstillgångar		5 157 603	5 042 467
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepapperinnehav	9	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 162 603	5 047 467
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		145 115	83 466
Övriga fordringar	10	532	27 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 707	87 590
Summa kortfristiga fordringar		200 354	198 617
Kassa och bank			
Kassa och bank		-305 332	139 069
Summa kassa och bank		-305 332	139 069
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		-104 978	337 686
SUMMA TILLGÅNGAR		5 057 625	5 385 153

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		9 304 720	9 304 720
Fond för yttre underhåll		61 335	28 629
Summa bundet eget kapital		9 366 055	9 333 349
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 490 237	-5 472 239
Årets resultat		-241 475	14 708
Summa fritt eget kapital		-5 731 712	-5 457 531
SUMMA EGET KAPITAL		3 634 343	3 875 818
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	11	1 042 436	0
Summa långfristiga skulder		1 042 436	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		1 042 436	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		195 213	141 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	185 633	169 529
Skulder till kreditinstitut	11	0	1 198 355
Summa kortfristiga skulder		380 846	1 509 335
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		380 846	1 509 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 057 625	5 385 153

Kassaflödesanalys

	Not	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-171 515	55 223
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		270 654	215 437
Summa		99 139	270 660
Erhållen ränta		269	137
Erlagd ränta		-70 229	-40 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		29 179	230 145
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-7 213	-70 366
Förändring av rörelseskulder		75 342	41 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten		97 308	200 854
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-385 789	-306 974
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-385 789	-306 974
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av skuld		-155 920	-163 337
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-155 920	-163 337
Årets kassaflöde		-444 401	-269 457
Likvida medel vid årets början		139 069	408 527
Likvida medel vid årets slut		-305 332	139 069

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Laddstolpar	20 år
Luftvärmepump	10 år

Not 2. Nettoomsättning

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter		
Bostäder	2 327 002	2 047 000
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	144 241	144 910
Totalt nettoomsättning	2 471 243	2 191 910

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023/2024	2022/2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	1	119 651
Totalt övriga rörelseintäkter	1	119 651

Not 4. Operativ drift och underhåll	2023/2024	2022/2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	317 595	380 207
Vatten och avlopp	86 232	33
Städning	649 870	513 085
	1 053 696	893 325
Funktionell anläggningservice		
Sotning	0	17 688
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	463 953	460 368
Trädgårdsskötsel	39 056	38 338
	503 009	498 705
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	45 600	15 200
TV	0	12 977
	45 600	28 177
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	27 448	31 455
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 900	24 864
Samfällighetskostnader	46 602	30 240
	104 950	86 559
Reparation och underhåll		
Reparation och underhåll	257 284	101 821
Totalt operativ drift och underhåll	1 964 539	1 626 275

Not 5. Administration och förvaltning	2023/2024	2022/2023
Styrelsen		
Föreningsstämma	3 000	1 300
Reseersättning	0	1 557
	3 000	2 857
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	80 932	78 282
Revision		
Revisionsarvode	24 125	23 375
Kommunikation		
Telefon	0	711
Tele- och datakommunikation	5 445	30 560
	5 445	31 271
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	64 896
Konsultarvode	68 750	0
Bankkostnader	14 889	14 090
Övriga kostnader	68 198	72 677
	151 837	151 663
Totalt administration och förvaltning	265 339	287 448

Not 6. Personalkostnader	2023/2024	2022/2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	110 000	100 000
Sociala kostnader	31 228	27 178
Övriga kostnader	1 000	0
	142 228	127 178
Totalt personalkostnader	142 228	127 178

Not 7. Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	10 565 750	10 565 750
Utgående anskaffningsvärden	10 565 750	10 565 750
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 919 569	- 5 753 653
Årets avskrivningar	- 165 467	- 165 916
Utgående avskrivningar	-6 085 036	-5 919 569
Utgående redovisat värde	4 480 714	4 646 181

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 590 834	1 283 860
Inköp	385 789	306 974
Utgående anskaffningsvärden	1 976 623	1 590 834
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 194 547	- 1 145 026
Årets avskrivningar	- 105 187	- 49 521
Utgående avskrivningar	- 1 299 734	- 1 194 547
Utgående redovisat värde	676 889	396 287

Not 9. Långfristiga värdepapperinnehav	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	5 000	5 000

Not 10. Övriga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	532	15 833
Skattefordring	0	5 476
Övrig fordran	0	6 252
Summa	532	27 561

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Belopp 2024-06-30	Belopp 2023-06-30
Swedbank	2024-09-28	5,255 %	315 610	441 862
Swedbank	2024-08-28	5,293 %	726 826	756 494
Summa skulder till kreditinstitut			1 042 436	1 198 356
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-1 198 356
			1 042 436	0

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna utgiftsräntor	3 766	3 766
Förutbetalda hyresinkomster	20 386	3 326
Upplupen städkostnad	0	0
Upplupen elkostnad	15 061	16 017
Upplupen revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupen arvode och soc.avgifter	131 420	131 420
Summa	185 633	169 529

Not 13. Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	3 800 000	3 800 000
Summa:	3 800 000	3 800 000

Underskrifter

den dag där digital underskrift sker

Olov Amelin
Ordförande

Ulf Einar Trelje
Ledamot

Kjell Arne Jansson
Ledamot

Sven Henrik Stålnacke
Ledamot

Hafez Tadayon
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag där digital underskrift sker

Hellström och Hjelm Revision AB
Emil Westberg
Revisor