

# Årsredovisning

## Brf Snödroppen nr 1

Org nr 716419-9023

Styrelsen för Brf Snödroppen nr 1 avger härmed årsredovisning  
för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Brf Snödroppen nr 1

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens fastighet

Föreningen äger 9 fastigheter i Åre kommun. Totten 1:102, 1:190, 1:191; 1:192, 1:193, 1:196, 1:197, 1:198.

På dessa tomter har uppförts bostadshus med sammanlagt 34 lägenheter med en lägenhetsyta av 1 617 kvadratmeter

## Lägenheter

### Lägenhetsfördelning

Antal	Storlek
1	106 kvm
3	55 kvm
7	53 kvm
6	45 kvm
7	72 kvm
10	40 kvm

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland

Varje lägenhetsägare måste själv försäkra värdet i lägenheten med egen försäkring. Föreningen har tecknat försäkring för vattenskada i fastigheten. Föreningen har haft flera dyra vattenskador. Vid längre tids

bortavaro från lägenheten skall ingående vatten och varmvatten behållarens utflöde stängas av. Eventuella hyresgäster måste informeras om detta. Samtliga lägenheter har numera avstängningskranar för ingående vatten.

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	16 552 000
Mark	<u>6 467 000</u>
	23 019 000

## Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom direktverkande elvärme, främst via elradiatorer.

I fastigheten finns fiber för bredband och tv. Vad gäller bredband samt ytterligare tv kanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med leverantören.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond.

Avsättning till reparationsfonden skall, enligt paragraf 8 i stadgarna, vara minst 26 000 kronor, vilket motsvarar 0.2% av anskaffningskostnaderna på 13 miljoner kronor. Styrelsen anser att beloppet är lågt och lika tidigare år har avsatts 40 000 kr. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-01-11.

## Föreningens firma

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas var för sig av

Liezl Eckley Eriksson

Karl Gripensvärd

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 52 medlemmar fördelade på 34 medlemslägenheter.

## Förvaltning

### Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

### Teknisk

Föreningen har ett serviceavtal med AGO

Servicebolaget i Åre AB gällande fastighetsförvaltning. Löpande tillsyn sker under hela året för samtliga lägenheter.

Bostadsrättsföreningen ingår i Tegefjälls samfällighetsförening. I avgiften ingår vatten och avlopp, vägunderhåll,

### Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2022 haft följande sammansättning

---

Liezl Eckley Eriksson	Ledamot, Ordf.
Jan Lindfors	Ledamot
Mikael Prytz	Ledamot
Karl Gripensvärd	Ledamot
Fredrik Norelius	Ledamot

---

### Revisorer

Daniel Sundqvist, Hellström & Hjelm

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft 4 st styrelsemöten under 2022 fram till ordinarie årsstämman och 6 st styrelsemöten resterande 2022.

### Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av pbb.

Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 300 kr per pantsättning.

Tre överlåtelse har skett under året

### Årets händelser

Renoveringar:

2022 har en del bärande pelare för balkonger byts ut eller målats om i den nya fasadfärgen.

Ytterdörrarna har också målats röda.

Utförda arbeten har besiktats av oberoende besiktningsman.

Stadgar:

Nya stadgar för föreningen togs fram för att tillgodose förändringar i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar samt rensa bort sådant som numera är del av lagarna. Stadgarna förtydligades och moderniserades också vad gäller juridisk person, andrahandsuthyrning, bostadsrättshavarens ansvar, avgifter för administration samt föreningens säte.

Föreningen beslutade att anta stadgarna vid två på varandra följande stämmor under året i enlighet med bostadsrättslagens förordningar. Stadgarna registrerades slutligen av Bolagsverket 2023-01-11 och finns tillgängliga på föreningens hemsida.

Övrigt:

Avtal med AGO angående rondering och jour är omförhandlat med förtydligat innehåll och förbättrad uppföljning

Slyröjning i området har utförts för att göra området runt husen finare även sommartid. Samfällighet har anordnat extra markavrinning i området.

Påbörjat framtagande av underhållsplan

Såld tomt, Bäckvägen 13 har påbörjat bygget av ett nytt hus.

### Framtida utveckling

Anmärkning från besiktningsman kommer att åtgärdas under 2023

Styrelsen kommer fortsatt aktivt arbeta med att förbättra föreningens ekonomi och att skapa en välskött förening.

Färdigställande av underhållsplan under 2023

OVK planeras utföras under 2023.

### Föreningens ekonomi

Föreningen gör ett negativt resultat med 629 tkr. Bortser man från avskrivningarna som inte

belastar likviditeten blir året likvidflöde från verksamheten negativt med 370 tkr. Ser man även på kassaflödet totalt får vi ta i beaktning även förändringar i rörelseresultatet, investeringar och nyupplåning. Kassaflödet för året hamnar då på 449 tkr.

### Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>7 020 000</b>	<b>0</b>	<b>80 000</b>	<b>-1 102 451</b>	<b>-702 631</b>	<b>5 294 918</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			40 000	-40 000		
Balanseras i ny räkning				-702 631	702 631	
Årets resultat					-628 836	-628 836
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 020 000</b>	<b>0</b>	<b>120 000</b>	<b>-1 845 082</b>	<b>-628 836</b>	<b>4 666 082</b>

### Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, Kkr	649	655	650	652	564
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-629	-703	-7	-60	-438
Räntekostnader i förhållande till intäkt	6,17%	3,98%	3,55%	3,12%	2,98%
Skuldsättningsgrad %	49,29	26,44	23,34	23,31	23,09
Soliditet, %	66,0	77,0	77,0	80,0	80,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	3,5	2,1	2,2	2,1	2,5
Genomsnittlig skuldränta, %	2,17	1,86	1,65	1,45	
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 422	866	866	866	866
Fastighetens belåningsgrad, %	39,46	23,08	22,22	21,17	20,44
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	400	402	402	374	347
Underhålls o amoreringsutrymme %	4,59	15,46	136,18	30,19	11,57
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	18	63	547	122	40
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	4 341	4 341	4 341	4 341	4 341

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

### Resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 845 082
Årets resultat	-628 836
	-2 473 918
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	40 000
Ur yttre fond inspråkats	-100 000
I ny räkning överföres	-2 413 918
	-2 473 918

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och övriga intäkter	1	648 942	655 470
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>648 942</b>	<b>655 470</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-895 319	-1 010 917
Övriga externa kostnader	3	-83 711	-77 164
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-259 174	-243 960
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 238 204</b>	<b>-1 332 041</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-589 262</b>	<b>-676 571</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		494	0
Räntekostnader fastighetslån		-40 068	-26 060
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-628 836</b>	<b>-702 631</b>
Skatt på årets resultat		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-628 836</b>	<b>-702 631</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	5	5 828 099	6 064 554
Inventarier	6	349 152	371 871
		<b>6 177 251</b>	<b>6 436 425</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 177 251</b>	<b>6 436 425</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 366	61
Skattefordran		51 090	66 099
Övriga fordringar		800	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	121 944	110 641
		<b>176 200</b>	<b>176 801</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>753 272</b>	<b>303 913</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>929 472</b>	<b>480 715</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 106 723</b>	<b>6 917 140</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		7 020 000	7 020 000
Yttre reparationsfond		120 000	80 000
		<b>7 140 000</b>	<b>7 100 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 845 082	-1 102 451
Årets resultat		-628 836	-702 631
		<b>-2 473 918</b>	<b>-1 805 082</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 666 082</b>	<b>5 294 918</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	2 282 750	1 400 000
		<b>2 282 750</b>	<b>1 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	17 250	0
Leverantörsskulder		2 350	104 295
Skatteskulder		51 646	49 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	86 645	68 321
		<b>157 891</b>	<b>222 222</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 106 723</b>	<b>6 917 140</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-589 262	-676 571
Årerföring gjorda avskrivningar	259 174	243 960
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>-330 088</b>	<b>-432 611</b>
Erhållen ränta	494	0
Erlagd ränta	-40 068	-26 060
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-369 662</b>	<b>-458 671</b>
<b>Förändring av rörelseresultat</b>		
Kortfristiga fordringar - förändring	602	7 299
Leverantörsskulder- förändring	-101 945	102 504
Kortfristiga skulder - förändring	20 364	-248 176
<b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>	<b>-80 979</b>	<b>-138 373</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Inköp inventarier	0	-336 888
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-336 888</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	900 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>900 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>449 359</b>	<b>-933 932</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>303 913</b>	<b>1 237 846</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>753 272</b>	<b>303 914</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2016:10

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1,00%
-----------	-------

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 519 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället.

### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

## Upplysningar till enskilda poster

<b>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
Årsavgifter bostadsrätt	642 846	649 296
Pant- och överlåtelseavgifter	5 556	5 934
Vinst avyttring mark	0	0
Övriga intäkter	540	240
<b>Summa</b>	<b>648 942</b>	<b>655 470</b>
<b>Not 2 Driftkostnader</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<i><u>Fastighetsskötsel</u></i>		
Fastighetsskötsel	-31 198	-31 234
Snöröjning o markunderhåll	-28 453	-13 436
Besiktningkostnader	-819	0
<b>Summa</b>	<b>-60 470</b>	<b>-44 670</b>
<i><u>Reparationer</u></i>		
Reparation installationer	-5 956	-5 743
Reparation utvändigt	0	-4 250
Utvändigt underhåll	-393 489	-543 658
<b>Summa</b>	<b>-399 445</b>	<b>-560 028</b>
<i><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u></i>		
Vatten o avlopp	-112 781	-105 205
Samfällighetsavgifter	-176 424	-161 224
Kabel tv, bredband, porttelefon	-36 508	-36 932
<b>Summa</b>	<b>-325 713</b>	<b>-303 361</b>
<i><u>Övriga driftskostnader</u></i>		
Fastighetsskatt/avgift	-53 271	-49 606
Fastighetsförsäkring	-56 420	-53 252
<b>Summa</b>	<b>-109 691</b>	<b>-102 858</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-895 319</b>	<b>-1 010 917</b>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-47 624	-45 376
Revisionskostnader	-10 625	-10 000
Övriga administrationskostnader	-25 462	-21 788
<b>Summa</b>	<b>-83 711</b>	<b>-77 164</b>

Not 4 Avskrivningar enligt plan	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar på byggnader	-236 455	-236 455
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-22 719	-7 505
<b>Summa</b>	<b>-259 174</b>	<b>-243 960</b>

#### Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 822 739	11 822 739
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 822 739</b>	<b>11 822 739</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 803 015	-7 566 560
Årets avskrivningar enligt plan	-236 455	-236 455
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 039 470</b>	<b>-7 803 015</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 783 269</b>	<b>4 019 724</b>
<b>Mark</b>	<b>2 044 830</b>	<b>2 044 830</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>5 828 099</b>	<b>6 064 554</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	16 552 000	13 149 000
Mark	6 467 000	4 885 000
<b>Summa</b>	<b>23 019 000</b>	<b>18 034 000</b>

#### Not 6 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	415 119	78 231
Årets inköp	0	336 888
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>415 119</b>	<b>415 119</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-43 248	-35 743
Årets avskrivningar enligt plan	-22 719	-7 505
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-65 967</b>	<b>-43 248</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>349 152</b>	<b>371 871</b>

#### Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	23 710	22 816
Samfällighetsavgift	72 964	67 770
Fastighetsskötsel	10 613	10 289
Övriga förutbetalda kostnader	14 657	9 766
<b>Summa</b>	<b>121 944</b>	<b>110 641</b>

## Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek 3 m/r	1,26%	2023-03-01	2 300 000	1 400 000
<b>Summa</b>			<b>2 300 000</b>	<b>1 400 000</b>
Nästa års beräknade amortering			17 250	0
Amortering år 2-5			69 000	0
Amortering efter år 5			<u>2 213 750</u>	<u>1 400 000</u>
<b>Summa skuld</b>			<b>2 300 000</b>	<b>1 400 000</b>

Lånet är bundet fr om 2023-03-01 i 1 år till ränta 5,02%

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	67 395	67 395
Upplupen ränta	0	926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>19 250</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>86 645</b>	<b>68 321</b>

## Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>2 458 000</u>	<u>2 458 000</u>
<b>Summa</b>	<b>2 458 000</b>	<b>2 458 000</b>

Äre / 2023

Liezl Eckley Eriksson  
Ordförande

Fredrik Norelius

Jan Lindfors

Karl Gripensvärd

Mikael Prytz

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2023

Daniel Sundqvist

Följande handlingar har undertecknats den 27 mars 2023



Org 2022 Årsredovsning Brf Snödroppen

1.pdf

(203794 byte)

SHA-512: be4e1f257cb7c787c53ab0642ce364e4b9896

31fb2c926f4ac9331b793afc6d6979009274b913c62536

bf98131665651d0a3c1fa35bbdee02dd8f772a3d70f33

## Underskrifter

2023-03-24 16:12:04 (CET)



**Dag Fredrik Norelius**

fredrik.norelius@gmail.com 196206104330  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-24 14:57:36 (CET)



**Liezl Eckley Eriksson**

liezl.eckley@yahoo.co.uk 198104076784  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-24 16:21:37 (CET)



**Jan Axel Lindfors**

jan.lindfors@labkyl.se 196605106654  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-24 15:38:01 (CET)



**Karl Gripensvärd**

gripensvard@gmail.com 198205228573  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-24 16:19:53 (CET)



**Mikael Prytz**

mikael.prytz@gmail.com 196909120112  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-03-27 08:07:04 (CET)



**Daniel Sundqvist**

daniel.sundqvist@hhrevision.se 198101138256  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Org 2022 Årsredovsning Brf Snödroppen 1

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:

7a5463ae5b5758f4ed4b205a6eddd97b2a32671a636f3997b26a9029e8d1670570eb9150b1f4998f5c8c829a2e87a0e659f46462751b3640c975deca48c58b7



#### 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 handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.