

Årsredovisning
för
Brf Olympiabacken i Åre
769614-9561

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Olympiabacken i Åre får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 verksamheten

Föreningen äger och förvaltar en bostadsrättsfastighet vid Olympiabacken i Åre. Fyra byggnader med sex lägenheter i varje byggnad är uppförda på fastigheten Bräcke 1:101 som ägs av föreningen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (s.k. äkta bostadsrättsförening) och har en underhållsplan som uppdateras löpande.

Föreningen förvaltas av:
Ekonomi: Talenom Redovisning AB
Teknisk: AGO Servicebolaget i Åre AB

Föreningens bruttoarea: 2108 kvm
Föreningens byggnadsår: 2006

Föreningen har sitt säte i Åre kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelseåret inleddes med att bestämma struktur samt arbetssätt för mandatperioden. Styrelsen strukturerar upp sitt ansvar genom att dela upp arbetet i olika projekt som är tidsbegränsade samt övriga fokusområden för föreningen som löper på över tid. Varje projekt får en projektägare samt en projektgrupp innehållande en till två personer.

Projekten som styrelsen jobbat med under 2024 är bland annat:

Följa upp den besiktning av fastigheten som gjorts för att säkerställa en tidsplan för underhåll samt skapa en medvetenhet om vilka ekonomiska ramar vi behöver för att utföra planen

Utreda hur vi på bästa sätt kan minimera risk för framtida problem kring våra husgrunder. Efter konsultation med såväl extern part som genomfört besiktningen samt byggherre och kommun konstaterades att vi i dagsläget finner det nödvändigt att vidta vissa åtgärder. Därav återkallades den förfrågan som styrelsen ställt till entreprenör gällande dräneringsuppdrag kring våra husgrunder

Genomförd OVK besiktning och en energideklARATION av fastigheterna.

Hålla löpande dialog med Åre kommun angående detaljplanen i anslutning till vår fastighet.

Analysa och svara på bygglovsansökningar gällande uppförande av hus i vårt närområde.

Genomförande av installation av ladd insatser i våra motorvärmastolpar för att möjliggöra laddning av elbilar. Klart Q1 2024.

Underhållit parkeringarna där vi ytterligare förstärkt budskapet att parkeringen är privat genom att sätta upp 2 st skyltar.

Hållit en löpande dialog med Åres uthyrningsförmedlare.

Uppdatera ordningsreglerna inför säsongen 2024/2025.

Hantering av cyklar i föreningen.

Hållit en löpande dialog med AGO om inre och yttre förvaltning samt skötsel av området.

Vi har i maj 2024 givit ENEA i uppdrag att överblicka elmarknaden åt oss på prov ett år för att säkerställa lägsta möjliga förbrukningsavgift.

Aktivt påbörjat processen angående ommålning av våra fasader 2025 genom att ta in offerter på entreprenaden samt undersöka vilken metod och färg som lämpar sig bäst för långsiktig hållbarhet. Genomförandet startar 6 maj 2025 och förväntas vara klart under september 2025.

Diskuterat och undersökt vilka regler som gäller kring andrahandsuthyrning och att den uthyrning som sker av föreningens medlemmar uppfyller kraven i föreningens stadgar.

En utredning om möjligheten för att lösa föreningens nuvarande lån har bedrivits under hösten 2024. De scenarion som styrelsen kommit fram till kommer presenteras på ett extra medlemsmöte under kvartal 1 2025.

Samtliga projekt har under det innevarande styrelseåret arbetats med löpande och diskuterats vid de hållna styrelsemötena. Övriga fokusområden som styrelsen hanterar över tid är:

Ekonomi

Underhållsplan kopplat till besiktning 2022 fram till 2053

Försäkringsfrågor

Juridik

IT&TV

Fastighetsförvaltning

Yttre & inre skötsel exklusive underhållsplan

Dessa områden diskuteras löpande eller när behov uppstår.

I början av året påpekade föreningens revisor att en BRF inte får riskera att drivas mot ett negativt resultat om det faktumet är känt av styrelsen. Då styrelsen insåg, med stöd av den framtagna underhållsplanen, att så skulle bli fallet inom en snar framtid togs beslutet att höja månadsavgiften med motsvarande 62 sek per boende kvm tidigt på året. Detta för att säkerställa en stabil ekonomi över tid samt att säkerställa att våra fastigheter förblir i god kondition.

I föreningen finns 24 lägenheter.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets utgång till 38.

Under 2024 har styrelsen haft 8 protokollförda ordinarie styrelsemöten.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Medlemsinformation

Av föreningens 24 lägenheter har 2 st överlåtits under året. Antalet medlemmar var vid årets ingång 38 st och under året 6st medlemmar avgått och 2 st har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets utgång till 34 st varav 2 st juridiska personer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 874	1 697	1 131	1 131
Resultat efter finansiella poster	-928	-961	-972	-753
Soliditet (%)	79	79	80	80
Likviditetstillskott	-30	-64	-75	144
Hysesintäkt per kvm (kr)	889	658	537	537
Lån per kvm (kr)	5 031	5 047	5 063	5 078
Lån per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	5 031	5 047	0	0
Sparande per kvm (kr)	1	-15	0	0
Räntekänslighet (%)	6	8	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	309	315	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	889	805	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Styrelsen återkommer med upplysningen

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 760 000	405 460	-9 336 237	-961 329	42 867 894
Disposition av föregående års resultat:			-961 329	961 329	0
Avsättning yttre fond		0	0		0
Årets resultat				-927 588	-927 588
Belopp vid årets utgång	52 760 000	405 460	-10 297 566	-927 588	41 940 306

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 297 566
årets förlust	-927 588
	-11 225 154
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	182 288
i ny räkning överföres	-11 407 442
	-11 225 154

Enligt underhållsplanen så ska avsättning till yttre fond göras med 86 kr/kvm.

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 874 324	1 697 439
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 874 324	1 697 439
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 281 611	-1 235 832
Övriga externa kostnader	4	-94 435	-52 386
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-930 813	-930 454
Summa rörelsekostnader		-2 306 859	-2 218 672
Rörelseresultat		-432 535	-521 233
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-495 053	-440 096
Summa finansiella poster		-495 053	-440 096
Resultat efter finansiella poster		-927 588	-961 329
Resultat före skatt		-927 588	-961 329
Årets resultat		-927 588	-961 329

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	52 159 635	53 090 089
Inventarier, verktyg och installationer	6	42 764	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	122 427
Summa materiella anläggningstillgångar		52 202 399	53 212 516

Summa anläggningstillgångar

52 202 399

53 212 516

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		313 072	119 599
Övriga fordringar		0	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 677	69 722
Summa kortfristiga fordringar		380 749	189 324

Kassa och bank

Kassa och bank		669 576	934 585
Summa kassa och bank		669 576	934 585
Summa omsättningstillgångar		1 050 325	1 123 909

SUMMA TILLGÅNGAR

53 252 724

54 336 425

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 760 000	52 760 000
Fond för yttre underhåll		405 460	405 460
Summa bundet eget kapital		53 165 460	53 165 460
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 297 566	-9 336 237
Årets resultat		-927 588	-961 329
Summa fritt eget kapital		-11 225 154	-10 297 566
Summa eget kapital		41 940 306	42 867 894
Långfristiga skulder	8		
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 605 750	10 638 750
Förskott från kunder		10 803	1 124
Leverantörsskulder		88 694	242 242
Skatteskulder		77 256	74 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		529 915	511 823
Summa kortfristiga skulder		11 312 418	11 468 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 252 724	54 336 425

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-927 588	-961 329
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	930 813	930 454
Betald skatt	2 667	38 470

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

5 892 7 595

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-193 473	19 940
Förändring av kortfristiga fordringar	2 045	-18 489
Förändring av leverantörsskulder	-153 548	143 694
Förändring av kortfristiga skulder	27 772	31 503

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-311 312 184 243

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	79 303	-122 427
--	--------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

79 303 -122 427

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-33 000	-33 000
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-33 000 -33 000

Årets kassaflöde

-265 009 28 816

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	934 585	905 769
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

669 576 934 585

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 samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysning m.m i bostadsrättsföreningarnas årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	ca 1,65 %
-----------	-----------

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.

Likviditetstillskott (kr)

Resultat före avskrivningar efter amortering

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.

Hyresintäkt (kr/kvm)

Årsavgifterna i kronor av bostadsrättsföreningens totala yta.

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 642 891	1 387 968
Pantsättningsavgift	1 958	0
TV och Bredband	72 000	72 000
Fakturerad el	156 896	237 475
El laddare	550	0
Öresutjämning	28	-4
	1 874 323	1 697 439

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Kabeltv/bredband	-58 440	-66 477
El	-214 334	-283 892
Fjärrvärme	-294 394	-268 749
Vatten och avlopp	-143 333	-111 457
Hisskostnader	-114 120	-36 597
Renhållning och städning	-66 169	-58 107
Snöröjning	-31 475	-27 406
Reparation och underhåll fastighet	-19 222	-8 175
Fastighetsskatt	-39 119	-38 136
Försäkringspremie fastighet	-36 905	-34 496
Fastighetsskötsel enligt avtal	-187 572	-180 180
Fastighetsskötsel utöver avtal	-71 749	-93 004
Övriga fastighetskostnader	-4 780	-29 155
	-1 281 612	-1 235 831

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Ersättning till revisor	-19 438	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-8 576	-4 444
Redovisningstjänster	-35 000	-30 092
Bankkostnader	-3 865	-3 100
Programvaror	-1 238	0
Redovisningstjänster utöver avtal	-15 433	0
IT-tjänster	-4 875	0
Konsultarvoden	-1 035	0
Övr avdr gill kostn	-4 975	-1 000
	-94 435	-52 386

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 360 000	63 360 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 360 000	63 360 000
Ingående avskrivningar	-10 269 911	-9 339 457
Årets avskrivningar	-930 454	-930 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 200 365	-10 269 911
Utgående redovisat värde	52 159 635	53 090 089
Bokfört värde byggnader	45 359 635	46 290 089
Bokfört värde mark	6 800 000	6 800 000
	52 159 635	53 090 089

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Omklassificeringar Laddstolpar	43 123	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 123	0
Årets avskrivningar	-359	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-359	0
Utgående redovisat värde	42 764	0

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 427	0
Inköp Laddstolpar	102 535	302 427
Bidrag Laddstolpar	-181 839	-180 000
Omklassificeringar	-43 123	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	122 427
Utgående redovisat värde	0	122 427

Not 8 Långfristiga skulder

Benklånet har tidigare klassificerats som långsiktigt i sin helhet men enligt nya regler ska lånet beräknas förfalla när bindningstiden gått ut vilket enligt årets engagemangsbesked är per 2025-02-28

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Thomas Winqvist
Ordförande

Tina Fors

Matthias Wennerström

Mats Wikman

Märta Charlotta Eklund Löwgren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Hellström
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.03.2025 07:42

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 26.03.2025 07:40

DOCUMENT ID:

Bk2OW7-ayg

ENVELOPE ID:

rkli_mZa1l-Bk2OW7-ayg

DOCUMENT NAME:

ÅR 769614-9561 Brf Olympiabacken i Åre för 20240101-20241231.
pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS WINQVIST Thomas.Winqvist@ahlsell.se	Signed Authenticated	26.03.2025 09:52 26.03.2025 09:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/08/27) IP: 85.119.133.121
2. TINA MARIA KRISTINA FORS tina@forspr.se	Signed Authenticated	26.03.2025 17:53 26.03.2025 17:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/23) IP: 83.190.110.106
3. MATTHIAS WENNERSTRÖM matthiaswennerstrom@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2025 18:31 26.03.2025 18:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/01/21) IP: 83.233.113.126
4. MATS WIKMAN matswikman@hotmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 00:11 27.03.2025 00:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/08/10) IP: 80.216.183.8
5. LOTTA EKLUND LÖWGREN lotta@everex.se	Signed Authenticated	27.03.2025 07:32 27.03.2025 07:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/04/11) IP: 81.232.148.219
6. Jan Daniel Hellström daniel.hellstrom@hhrevision.se	Signed Authenticated	27.03.2025 07:42 27.03.2025 07:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/24) IP: 185.152.176.24

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed