

Årsredovisning

Brf Granfjällspisten 2

769639-0017

Styrelsen för Brf Granfjällspisten 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

Föreningen har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Transtrands Kronopark 1:474i Malung-Sälens kommun som bebyggdes 2022.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna, där bl a skadedjursförsäkring, rättsskyddsförsäkring, olycksfallsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Arbetet med en underhållsplan kommer initieras under 2025

Föreningens fastighet har del i två samfälligheter.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer samtliga valda för 2024

Styrelse

Olav Kvist

Ulf Eliasson

Johan Lingefjärd

Bengt Elison

Emre Vatansever

Suppleanter

Björn Jonnerberg

Revisor

Jonas Landström

Föreningsfrågor

På fastigheten finns 5 st bostadshus innehållande 32 lägenheter.

Föreningens totala bostadsyta är 2092 kvm. Antalet lägenheter är fördelade enligt följande:

12 st 3 rum och kök

16 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

Medlemsinformation

Under året har 8 styrelsemöten hållits.

Styrelsen har godkänt 2 överlåtelse under året.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-09-15

Ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket 2022-01-24

Väsentliga händelser

Under året har fyra huvudsakliga ärenden hanterats,

- 1 - Vi har förbättrat parkeringsytorna framför hus 7 och 11.
- 2 - Hantering av två-års-besiktningen och uppföljningsarbete.
- 3 - Vår finansiella situation har analyserats och vi har aktivt hanterat ränteläget.
- 4 - Vi har tagit in offerter och ingått avtal för Teknisk förvaltning.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2009-2112
Nettoomsättning	1 656	1 413	1 137	0
Rörelseresultat	-576	-735	-659	0
Soliditet %	83	83	83	0
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	792	675		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	208	227		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	7 336	7 411		
Sparande (kr) per kvadratmeter	88	112		
Räntekänslighet %	9	11		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	100	97		

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens negativa resultat beror på de stora avskrivningar som görs och påverkar inte föreningens förmåga att betala sina skulder på kort eller lång sikt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 944 000	50 000	-850 645	-1 147 756	76 995 599
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning		0	-1 197 756	1 197 756	0
Förändring av yttre fond		50 000		-50 000	0
Årets resultat				-1 196 532	-1 196 532
Belopp vid årets utgång	78 944 000	100 000	-2 048 401	-1 196 532	75 799 067

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Fond för yttre underhåll	100 000
Balanserat resultat	-2 048 401
Årets resultat	-1 196 532
<i>Summa</i>	<i>-3 144 933</i>

Förslag till disposition:

Fond för yttre underhåll före avsättning	100 000
Avsättning fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	-3 294 933
<i>Summa</i>	<i>-3 144 933</i>

Enligt ekonomiska planen skall minst 50 000 kr avsättas till yttre fonden per år i väntan på att underhållsplan upprättats.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 656 204	1 412 584
Övriga rörelseintäkter		–	39 381
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 656 204	1 451 965
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-850 756	-805 783
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 381 649	-1 381 649
Summa rörelsekostnader		-2 232 405	-2 187 432
Rörelseresultat		-576 201	-735 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 244	10 289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-635 575	-422 578
Summa finansiella poster		-620 331	-412 289
Resultat efter finansiella poster		-1 196 532	-1 147 756
Resultat före skatt		-1 196 532	-1 147 756
Årets resultat		-1 196 532	-1 147 756

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	90 719 328	92 100 977
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		90 719 328	92 100 977
Summa anläggningstillgångar		90 719 328	92 100 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 925	3 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 712	6 136
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		82 637	9 230
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		736 435	801 225
<i>Summa kassa och bank</i>		736 435	801 225
Summa omsättningstillgångar		819 072	810 455
SUMMA TILLGÅNGAR		91 538 400	92 911 432

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		78 944 000	78 944 000
Fond för yttre underhåll		100 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>79 044 000</i>	<i>78 994 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 048 401	-850 645
Årets resultat		-1 196 532	-1 147 756
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 244 933</i>	<i>-1 998 401</i>
Summa eget kapital		75 799 067	76 995 599
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	15 188 250	15 346 050
Summa långfristiga skulder		15 188 250	15 346 050
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	157 800	157 800
Leverantörsskulder		123 411	41 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		269 872	370 689
Summa kortfristiga skulder		551 083	569 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 538 400	92 911 432

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-576 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	1 381 649
Erhållen ränta	15 244
Erlagd ränta	-635 575
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>185 117</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-73 407
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-18 700

Kassaflöde från den löpande verksamheten 93 010

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-157 800
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -157 800

Årets kassaflöde -64 790

Likvida medel vid årets början 801 225

Likvida medel vid årets slut 736 435

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Redovisningsprinciperna är oförändrade från tidigare år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder angivet i år används.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Byggnad - Stomme	143	0,7
Byggnad - Stomkompletteringar, innerväggar	80	1,25
Byggnad - Installationer, värme, el , VVS, ventilation	33	3,33
Byggnad - Yttre ytskikt, fasader, yttertak, fönster	33	3,33
Byggnad - Inre installationer, ytskikt, golv m.m.	25	4

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Månadsavgifter	1 383 858	1 153 214
	Värmetillägg	272 379	259 408
	Öres- och kronutjämning	-33	-39
		1 656 204	1 412 583
Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	El till bergvärmepump	-195 236	-248 205
	Vatten och avlopp VAMAS	-239 927	-226 332
	Avfallshantering VAMAS	-70 560	-70 562
	Fastighetsförsäkring	-53 243	-50 470
	Kabel TV	-24 544	-23 372
	Samfällighetsavgift GA4	-79 787	-82 603
	Redovisningstjänster E&F Ekonomikonsult	-48 052	-45 808
	Övriga externa kostnader	-5 923	-8 431
	Snöröjning	-43 688	-50 000
	Vaktmästartjänst	-9 600	-
	Reparation och underhåll av fastighet	-80 196	-
		-850 756	-805 783

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	94 634 000	94 634 000
	Utgående anskaffningsvärden	94 634 000	94 634 000
	Ingående avskrivningar	-2 533 023	-1 151 374
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 381 649	-1 381 649
	Utgående avskrivningar	-3 914 672	-2 533 023
	Redovisat värde	90 719 328	92 100 977
	Taxeringsvärden	23 840 000	18 340 000

Not 5	Övriga skulder till kreditinstitut			
Lånenummer	Räntesats	Ränteändring	Amortering	Total skuld
12-361210-1747872	2,770%	2025-12-01	78 900	7 673 025
12-361210-1747873	2,77%	2025-12-01	78 900	7 673 025
Total				15 346 050
Varav kortfristig del				157 800
Varav långfristig del				15 188 250
Förfaller senare än 5 år				14 557 050

Not 6	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 780 000	15 780 000
	Summa ställda säkerheter	15 780 000	15 780 000

UNDERSKRIFTER

Sälen

Olav Kvist

Ulf Eliasson

Johan Lingefjärd

Bengt Elison

Emre Vatansever

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas Landström
Revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.