

Årsredovisning

Brf Granfjällspisten

769638-0075

Styrelsen för Brf Granfjällspisten 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 Malung-Sälen Transtrands Kronopark1:426 som bebyggdes 2019/2020. Föreningen innehar marken med äganderätt.

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighet har del i två samfälligheter.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer samtliga valda för 2024

Styrelse

Lars Elfstrand
Susanne Nejderås
Lena Strålman
Roland Freij

Suppleanter

Lars Ericsson
Kjell Rosén

Revisor

Mikael Wallin

Styrelsen har haft 11 möten under verksamhetsåret. Dessutom har, utöver årsstämman, ett informationsmöte hållits för alla medlemmar

Förvaltning

Bokföringen har skötts av E&F Ekonomikonsult.

Föreningsfrågor

På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 28 lägenheter.

Föreningens totala bostadsyta är 1 820 kvm. Antalet lägenheter är fördelade enligt följande:

12 st 3 rum och kök

12 st 4 rum och kök

4 st 5 rum och kök

Medlemsinformation

Under året har det inte skett några överlåtelse.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-10-22.

Ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket 2021-05-28

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 716	1 225	956	442
Rörelseresultat	-279	-660	-541	-282
Soliditet %	82	82	82	82
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	943	673		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	238	289		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	7 275	7 350		
Sparande (kr) per kvadratmeter	116	6		
Räntekänslighet %	8	11		

Nettoomsättningens stora avvikelse beror på att avgifterna sammantaget höjdes med 40% 2024-01-01

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten beror på stora avskrivningar och har ingen påverkan på föreningens framtida möjligheter att fullgöra sina åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 136 000	70 000	-1 055 601	-1 062 596	63 087 803
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-1 113 596	1 113 596	0
Förändring av yttre fond		51 000		-51 000	0
Årets resultat				-878 827	-878 827
Belopp vid årets utgång	65 136 000	121 000	-2 169 197	-878 827	62 208 976

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Fond för yttre underhåll	121 000
Balanserat resultat	-2 169 197
Årets resultat	-878 827
<i>Summa</i>	-2 927 024

Förslag till disposition:

Fond för yttre underhåll	121 000
Avsättning fond för yttre underhåll	200 000
Balanseras i ny räkning	-3 248 024
<i>Summa</i>	-2 927 024

Enligt underhållsplanen skall 200 000 kr avsättas till yttre fonden årligen.
Styrelsen föreslår därför att 200 000 kr avsätts till yttre fonden

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	1 715 515	1 225 397
Övriga rörelseintäkter		10 864	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 726 379	1 225 397
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-916 145	-812 998
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 089 528	-1 072 818
Summa rörelsekostnader		-2 005 673	-1 885 816
Rörelseresultat		-279 294	-660 419
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-599 533	-402 177
Summa finansiella poster		-599 533	-402 177
Resultat efter finansiella poster		-878 827	-1 062 596
Resultat före skatt		-878 827	-1 062 596
Årets resultat		-878 827	-1 062 596

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	75 181 525	76 271 053
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		75 181 525	76 271 053
Summa anläggningstillgångar		75 181 525	76 271 053
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	6 188
Övriga fordringar		2 355	82 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 575	164 340
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		61 931	253 388
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		494 203	224 711
<i>Summa kassa och bank</i>		494 203	224 711
Summa omsättningstillgångar		556 134	478 099
SUMMA TILLGÅNGAR		75 737 659	76 749 152

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		65 136 000	65 136 000
Fond för yttre underhåll		121 000	70 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>65 257 000</i>	<i>65 206 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 169 197	-1 055 601
Årets resultat		-878 827	-1 062 596
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-3 048 024</i>	<i>-2 118 197</i>
Summa eget kapital		62 208 976	63 087 803
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	13 104 000	13 240 500
Summa långfristiga skulder		13 104 000	13 240 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	136 500	136 500
Leverantörsskulder		79 522	74 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		208 661	209 989
Summa kortfristiga skulder		424 683	420 849
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 737 659	76 749 152

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-279 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	1 089 528
Erlagd ränta	-599 533
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>210 701</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	191 457
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	3 834

Kassaflöde från den löpande verksamheten 405 992

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-136 500
-------------------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -136 500

Årets kassaflöde 269 492

Likvida medel vid årets början	224 711
Likvida medel vid årets slut	494 203

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 samt BFNAR 2023:1. Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående 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 21,4 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	133	0,75
Byggnad - Stomkompletteringar, innerväggar	80	1,25
Byggnad - Installationer, värme, el, VVS, ventilation	30	3,33
Byggnad - Yttre ytskikt, fasader, yttertak, fönster	30	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

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Månadsavgifter	1 715 578	999 915
	Värmetillägg	–	225 499
	Öres- och kronutjämning	-63	-16
		1 715 515	1 225 398

Not 3	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Vatten och avlopp	-210 133	-198 230
	Städning och renhållning	-61 740	-61 739
	Värme	-203 546	-327 401
	Fastighetsförsäkring	-65 865	-56 567
	Kabel TV	-23 841	-23 024
	Samfällighetsavgifter	-69 813	-72 277
	Redovisningstjänster	-49 424	-47 115
	Bankkostnader	-2 683	-2 748
	Övriga externa kostnader	-17 656	-23 897
	El till laddstolpar	-20 285	–
	Reparation och underhåll av fastighet	-59 558	–
	Vaktmästartjänst	-54 600	–
	Snöröjning	-77 001	–
		-916 145	-812 998

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	78 953 098	78 786 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	167 098
	Utgående anskaffningsvärden	78 953 098	78 953 098
	Ingående avskrivningar	-2 682 045	-1 609 227
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 089 528	-1 072 818
	Utgående avskrivningar	-3 771 573	-2 682 045
	Redovisat värde	75 181 525	76 271 053
	Erhållet offentligt stöd för ovanstående tillgångar	164 340	164 340
	Taxeringsvärden	20 600 000	20 600 000

Not 5	Långfristiga skulder				
	Lån	Ränta	Ränteförändrin	Amortering	Total skuld
	HB 626512	4,780%	2025-09-30		6 825 000
	HB 718631	2,720%	2026-09-30	136 500	6 415 500
	Summa			136 500	13 240 500
	Varav kortfristig del				136 500
	Varav långfristig del				13 104 000
	Förfaller senare än 5 år				12 558 000

Not 6	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 650 000	13 650 000
	Summa ställda säkerheter	13 650 000	13 650 000

UNDERSKRIFTER

Sälen

Lars Elfstrand

Lena Strålman

Susanne Nejderås

Roland Freij

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Wallin
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.