

# Årsredovisning

---

## *Brf Granfjällspisten*

769638-0075

Styrelsen för Brf Granfjällspisten får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11

# 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 2023

### 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 skett två överlåtelser.

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

Ekonomisk plan har registrerats hos Bolagsverket 2021-05-28

**Väsentliga händelser**

Under året har föreningen installerat laddstolpar.

Bidraget för dessa betalades ut 2024.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

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

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>1910-2012</b>
Nettoomsättning	1 225	956	442	
Rörelseresultat	-660	-541	-282	6
Soliditet %	82	82	82	32
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	673			
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	289			
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	7 350			
Sparande (kr) per kvadratmeter	6			
Räntekänslighet %	11			

**UPPLYSNING VID FÖRLUST**

Det negativa resultatet består till stor del på stora avskrivningar detta påverkar inte föreningens betalningsförmåga.

Föreningen har justerat avgifterna för att bättre stämma överens med den ökade kostnadsmassan.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	65 136 000	20 000	-312 408	-693 193	<b>64 150 399</b>
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-693 193	693 193	<b>0</b>
Förändring av yttre fond		50 000	-50 000		<b>0</b>
Årets resultat				-1 062 596	<b>-1 062 596</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>65 136 000</b>	<b>70 000</b>	<b>-1 055 601</b>	<b>-1 062 596</b>	<b>63 087 803</b>

**RESULTATDISPOSITION**

*Medel att disponera:*

Fond för yttre underhåll	70 000
Balanserat resultat	-1 055 601
Årets resultat	-1 062 596
<i>Summa</i>	<i>-2 048 197</i>

*Förslag till disposition:*

Fond för yttre underhåll	70 000
Avsättning fond för yttre underhåll	51 000
Balanseras i ny räkning	-2 169 197
<i>Summa</i>	<i>-2 048 197</i>

Enligt ekonomiska planen skall minst 51 000 kr avsättas till yttre fonden i väntan på att underhållsplan upprättats.

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 225 397	955 528
Övriga rörelseintäkter		–	8 278
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 225 397</b>	<b>963 806</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-812 998	-432 026
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 072 818	-1 072 818
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 885 816</b>	<b>-1 504 844</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-660 419</b>	<b>-541 038</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-402 177	-152 155
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-402 177</b>	<b>-152 155</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 062 596</b>	<b>-693 193</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 062 596</b>	<b>-693 193</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 062 596</b>	<b>-693 193</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	76 271 053	77 176 773
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		76 271 053	77 176 773
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 271 053</b>	<b>77 176 773</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 188	–
Övriga fordringar		82 860	78 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164 340	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		253 388	78 573
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		224 711	531 191
<i>Summa kassa och bank</i>		224 711	531 191
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>478 099</b>	<b>609 764</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>76 749 152</b>	<b>77 786 537</b>

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser och insatsemissioner	65 136 000	65 136 000
Fond för yttre underhåll	70 000	20 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>65 206 000</i>	<i>65 156 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 055 601	-312 408
Årets resultat	-1 062 596	-693 193
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 118 197</i>	<i>-1 005 601</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>63 087 803</b>	<b>64 150 399</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 13 240 500	13 342 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>13 240 500</b>	<b>13 342 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 136 500	136 500
Leverantörsskulder	74 360	56 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	209 989	100 403
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>420 849</b>	<b>293 263</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>76 749 152</b>	<b>77 786 537</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

1

2023-01-01  
2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-660 419
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	
- Avskrivningar	1 072 818
Erlagd ränta	-402 177
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>10 222</i>
Förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-174 815
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	127 586

**Kassaflöde från den löpande verksamheten -37 007**

### Investeringsverksamheten

Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-167 098
---	----------

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -167 098**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-102 375
-------------------	----------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -102 375**

**Årets kassaflöde -306 480**

<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>531 191</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>224 711</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 samt BFNAR 2023:1

##### **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.

<b>Typ</b>	<b>Nyttjandeperiod</b>	<b>Procent</b>
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 \* 0,01 / årsavgifter*

Not 2	Nettoomsättning	2023	2022
	Månadsavgifter	999 915	955 500
	Värmetillägg	225 499	28
	Öres- och kronutjämning	-16	-
		<b>1 225 398</b>	<b>955 528</b>

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna uppgår till 100%

Not 3	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Vatten och avlopp	-198 230	-180 225
	Städning och renhållning	-61 739	-55 385
	Värme	-327 401	-
	Fastighetsförsäkring	-56 567	-53 568
	Kabel TV	-23 024	-21 079
	Samfällighetsavgifter	-72 277	-74 144
	Redovisningstjänster	-47 115	-45 000
	Bankkostnader	-2 748	-2 625
	Övriga externa kostnader	-23 897	-
		<b>-812 998</b>	<b>-432 026</b>

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	78 786 000	78 786 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	167 098	–
	Utgående anskaffningsvärden	78 953 098	78 786 000
	Ingående avskrivningar	-1 609 227	-536 409
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 072 818	-1 072 818
	Utgående avskrivningar	-2 682 045	-1 609 227
	<b>Redovisat värde</b>	<b>76 271 053</b>	<b>77 176 773</b>
	Erhållet offentligt stöd för ovanstående tillgångar	164 340	–
	Taxeringsvärden	20 600 000	20 600 000

Not 5	Långfristiga skulder				
	<b>Lån</b>	<b>Ränta</b>	<b>Ränteförändrin</b>	<b>Amortering</b>	<b>Total skuld</b>
	HB 448646	4,790%	Rörlig	136 500	6 552 000
	HB 448647	4,780%	2025-09-30		6 825 000
	Summa			136 500	13 377 000
	Varav kortfristig del				136 500
	Varav långfristig del				13 240 500

Not 6	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 650 000	13 650 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 650 000</b>	<b>13 650 000</b>

*UNDERSKRIFTER*

Sälen

Lars Elfstrand

Lena Strålman

Susanne Nejderås

Roland Freij

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Wallin  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2024 08:14

SENT BY OWNER:

Göran Fransson · 25.03.2024 09:44

DOCUMENT ID:

H1DDK3RCT

ENVELOPE ID:

ByEwK2CAa-H1DDK3RCT

DOCUMENT NAME:

769638-0075 Brf Granfjällspisten 20231231.pdf  
11 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:

Revisionsberättelse 2023.pdf

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>Rolf Mikael Wallin</b> mikael.wallin@forsstrom.com	Signed Authenticated	25.03.2024 09:55 25.03.2024 09:53	eID High	Swedish BankID (DOB: 1959/04/14) Swedish BankID (SSN: 195904145835)
<b>LARS ELFSTRAND</b> spandaspon@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 07:54 27.03.2024 07:53	eID High	Swedish BankID (DOB: 1966/02/24) Swedish BankID (SSN: 196602246339)
<b>ROLAND FREIJ</b> roland.freij@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2024 12:11 27.03.2024 12:10	eID High	Swedish BankID (DOB: 1979/12/19) Swedish BankID (SSN: 197912194037)
<b>SUSANNE NEJDERÅS</b> susanne.nejderas@hb.se	Signed Authenticated	27.03.2024 16:13 27.03.2024 16:08	eID High	Swedish BankID (DOB: 1972/01/04) Swedish BankID (SSN: 197201044026)
<b>Lena Catrine Strålman</b> lena.stralman@worion.se	Signed Authenticated	02.04.2024 08:14 25.03.2024 22:17	eID High	Swedish BankID (DOB: 1958/09/29) Swedish BankID (SSN: 195809295040)

\* 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