

Årsredovisning 2025

Brf Gröna Byn

716456-4309



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gröna Byn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sälen Västra 3:85	1984	Malung

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 70 bostadsrätter om totalt 2 450 kvm och 1 lokal om 36 kvm.

Styrelsens sammansättning

Risto Erkiison	Ordförande
Anders Kennebrant	Styrelseledamot
Beritte Christensson	Styrelseledamot
Viktor Kastanius	Styrelseledamot
Anders Dahlskog	Suppleant
Anneli Linnéa Johansson	Suppleant
Tony Stenström	Suppleant

Valberedning

Jan Åkesson
Roland Söderberg
Stefan Fredriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Stefan Johansson	Auktoriserad revisor	Westra Revisioner AB
Christina Johansson	Revisorssuppleant	Westra Revisioner AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2008-2009	●	Renovering av badrum
2022	●	Byte av ytterdörrar
2023	●	Byte av ventilation samt inmätning
2025	●	Kablage till samtliga takfläktar nedkortade 9 altandörrar renoverade med nytt ytskikt

Planerade underhåll

2026	●	Byte vindskivor, översyn av fönster
-------------	---	-------------------------------------

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lindvallens Samfällighetsförening, med en andel på 9%.

Samfälligheten förvaltar lokalgator och parkeringsplatser för boende.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under ordinarie årsmöte 2025 bestämdes det en avgiftshöjning med 500:-/månad och bostadsrätt för att stärka likviditeten och ekonomin för föreningen.

Förändringar i avtal

Inga förändringar under 2025

Övriga uppgifter

Inga övriga händelser under 2025

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 86 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2026 = 1480 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2026 = 592 kr) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 959 532	2 690 404	2 523 277	2 550 109
Resultat efter fin. poster	47 658	-167 849	-543 721	-1 252 147
Soliditet (%)	86	86	86	92
Yttre fond	729 420	107 415	270 000	135 000
Taxeringsvärde	66 283 000	66 253 000	50 330 000	50 330 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 169	1 045	1 013	1 020
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,7	95,1	98,3	97,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	878	919	960	1 001
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	866	906	946	986
Sparande / kvm totalyta, kr	125	67	-1	105
Elkostnad / kvm totalyta, kr	281	262	306	295
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	241	213	201	183
Energikostnad / kvm totalyta, kr	522	475	507	478
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,05	4,69	4,10	1,32
Räntekänslighet (%)	0,75	0,88	0,95	0,98

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 588 193 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	20 350 000	-	-	20 350 000
Fond, yttre underhåll	107 415	-	622 005	729 420
Balanserat resultat	-2 882 356	-168 277	-622 005	-3 672 638
Årets resultat	-168 277	168 277	47 131	47 131
Eget kapital	17 406 783	0	47 131	17 453 913

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 672 638
Årets resultat	47 131
Totalt	-3 625 507

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	692 000
Balanseras i ny räkning	-4 317 507
	-3 625 507

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 959 532	2 690 404
Övriga rörelseintäkter	3	1 924	-2
Summa rörelseintäkter		2 961 456	2 690 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 324 842	-2 248 792
Övriga externa kostnader	8	-128 666	-140 249
Personalkostnader	9	-109 824	-99 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-264 012	-264 012
Summa rörelsekostnader		-2 827 344	-2 752 462
RÖRELSERESULTAT		134 112	-62 060
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 639	2 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-89 093	-108 106
Summa finansiella poster		-86 454	-105 789
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		47 658	-167 849
Skatt		-527	-428
ÅRETS RESULTAT		47 131	-168 277

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	18 923 146	19 042 042
Maskiner och inventarier	12	756 897	902 013
Summa materiella anläggningstillgångar		19 680 043	19 944 055
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 382	3 382
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 382	3 382
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 683 425	19 947 437
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 815	7 574
Övriga fordringar	14	22 615	13 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	188 776	119 412
Summa kortfristiga fordringar		224 206	140 861
Kassa och bank			
Kassa och bank		381 375	74 315
Summa kassa och bank		381 375	74 315
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		605 581	215 176
SUMMA TILLGÅNGAR		20 289 006	20 162 613

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 350 000	20 350 000
Fond för yttre underhåll		729 420	107 415
Summa bundet eget kapital		21 079 420	20 457 415
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 672 638	-2 882 356
Årets resultat		47 131	-168 277
Summa fritt eget kapital		-3 625 507	-3 050 633
SUMMA EGET KAPITAL		17 453 913	17 406 783
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 152 000	2 252 000
Leverantörsskulder		255 663	158 506
Skatteskulder		39 698	20 117
Övriga kortfristiga skulder		47 986	10 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	339 746	315 067
Summa kortfristiga skulder		2 835 093	2 755 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 289 006	20 162 613

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	134 112	-62 060
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	264 012	264 012
	398 124	201 952
Erhållen ränta	239	77
Erlagd ränta	-92 003	-112 786
Erhållen utdelning	2 400	2 240
Betald inkomstskatt	-527	-428
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	308 233	91 055
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 345	96 505
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	182 173	-86 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten	407 061	100 716
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	307 061	716
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	74 315	73 598
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	381 375	74 315

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gröna Byn är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	80 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Lokaler beskattas med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 275 000	2 100 000
Hysesintäkter, lokaler	48 756	36 000
El	610 545	482 253
Övriga fakturerade kostnader	5 827	64 127
Pant- och överlåtelseavgifter	19 404	8 024
Summa	2 959 532	2 690 404

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 924	-2
Summa	1 924	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	13 461	7 319
Trädgårdsarbete	0	29 490
Snöskottning	78 000	76 785
Summa	91 461	113 594

NOT 5, REPARATIONER OCH PLANERAT UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	46 418	43 946
Planerat underhåll	0	69 995
Summa	46 418	113 941

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	698 656	651 010
Vatten	599 333	530 399
Sophämtning	174 305	153 006
Summa	1 472 294	1 334 415

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 192	58 792
Vägaravgifter	83 790	82 501
Kabel-tv/bredband	212 717	210 094
Fastighetsskatt	354 970	335 455
Summa	714 669	686 842

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	786	1 090
Revisionsarvoden	14 288	13 950
Övriga förvaltningskostnader	11 493	32 489
Ekonomisk förvaltning	75 958	74 982
Pant- och överlåtelseavgifter	19 404	8 024
Konsultkostnader	0	3 125
Bankkostnader	6 738	6 588
Summa	128 666	140 249

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	72 252	71 588
Övriga personalkostnader	13 388	9 125
Sociala avgifter	24 184	18 696
Summa	109 824	99 409

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	89 093	108 060
Övriga räntekostnader	0	46
Summa	89 093	108 106

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 437 070	23 437 070
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 437 070	23 437 070
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 395 028	-4 276 132
Årets avskrivning	-118 896	-118 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 513 924	-4 395 028
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 923 146	19 042 042
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 838 410</i>	<i>10 838 410</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 193 000	22 163 000
Taxeringsvärde mark	44 090 000	44 090 000
Summa	66 283 000	66 253 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 451 135	1 451 135
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 451 135	1 451 135
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-549 122	-404 006
Årets avskrivning	-145 116	-145 116
Utgående ackumulerad avskrivning	-694 238	-549 122
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	756 897	902 013

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	ANTAL	BOKFÖRT ANSKAFFNINGSVÄRDE	MARKNADSVÄRDE
Skistar AB	800 st	3 382 kr	å 165,60 kr = 132 480 kr

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 114	13 875
Övriga fordringar	8 501	0
Summa	22 615	13 875

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 593	6 820
Försäkringspremier	66 915	63 192
Kabel-TV	31 238	31 238
Förvaltning	19 030	18 162
Summa	188 776	119 412

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-07-28	3,90 %	656 000	688 000
SEB	2026-10-28	3,85 %	1 496 000	1 564 000
Summa			2 152 000	2 252 000
Varav kortfristig del			2 152 000	2 252 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 652 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
El	107 412	114 936
Utgiftsräntor	10 032	12 942
Förutbetalda avgifter/hyror	222 302	187 189
Summa	339 746	315 067

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 668 000	2 668 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malung-Sälen

Risto Erkkisson
Ordförande

Anders Kennebrant
Styrelseledamot

Beritte Christensson
Styrelseledamot

Viktor Kastanius
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Westra Revisioner AB
Stefan Johansson
Auktoriserad revisor