

Årsredovisning

Brf Dalaviste

769639-6477

Styrelsen för Brf Dalaviste 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 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till lägenheten.

Föreningen har registrerats hos bolagsverket 2021-03-02.

De nu gällande stadgarna har registrerats hos bolagsverket 2022-03-02.

Ekonomisk plan har upprättats och registrerats hos bolagsverket 2023-01-10.

Föreningen har förvärvat aktierna i AB Undre Granfjällsbranten 3 (559157-9635). Sedan föreningen förvärvat aktierna i bolaget överläts fastigheten Transtrands Kronopark 1:436.

Tomten har en areal om 5.969 kvm.

På fastigheten finns 4 st byggnader med 36 st lägenheter med en total boyta om 2.232 kvm.

Upplåtelse och inflyttning har skett under våren 2023.

Föreningen är medlem i Stötens Samfällighetsförening som ombesörjer driften på spår o grönområde samt även medlem i Granfjällsbrantens samfällighetsförening som ömbesörjer vägunderhåll o snöröjning på gemensamma vägar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag

Föreningen är en äkta förening.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har ännu inte en underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Medlemsinformation

Föreningen består av 36 st bostadsrätter och antalet medlemmar vid årets utgång var 56 st.

Under året har 7 st överlåtelse skett.

Styrelsen har under året bestått av:

Daniel Frodin, ordförande

Ulf Lindell, ledamot

Elias Eriksson, ledamot

Jenny Syrén, ledamot

Jesper Bergdahl, ledamot

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312
Nettoomsättning	1 673	1 259
Resultat efter finansiella poster	-958	-503
Soliditet %	86	86
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	750	564
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	87	72
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	7 369	7 444
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	7 369	7 444
Sparande (kr) per kvadratmeter	89	163
Räntekänslighet %	10	13
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	201	105

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga att föregående år var ett kortare år eftersom inflyttningen var under våren 2023.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens negativa resultat ryms inom avskrivningen på byggnader.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	108 600 000			-503 166	108 096 834
Balanseras i ny räkning			-503 166	503 166	0
Avsättning till Yttre fond		79 280	-79 280		0
Årets resultat				-957 806	-957 806
Belopp vid årets utgång	108 600 000	79 280	-582 446	-957 806	107 139 028

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-582 446
Årets resultat	-957 806
Summa	-1 540 252

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	160 146
Balanseras i ny räkning	-1 700 398
Summa	-1 540 252

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, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	1 673 288	1 259 459
Övriga rörelseintäkter		21 488	272 495
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 694 776	1 531 954
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-819 805	-656 014
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 156 704	-867 528
Summa rörelsekostnader		-1 976 509	-1 523 542
Rörelseresultat		-281 733	8 412
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-676 073	-511 578
Summa finansiella poster		-676 073	-511 578
Resultat efter finansiella poster		-957 806	-503 166
Resultat före skatt		-957 806	-503 166
Årets resultat		-957 806	-503 166

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	123 295 768	124 452 472
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>123 295 768</i>	<i>124 452 472</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	50 000	50 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
Summa anläggningstillgångar		123 345 768	124 502 472
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		278 321	267 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 807	9 427
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>307 128</i>	<i>276 691</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		507 503	504 188
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>507 503</i>	<i>504 188</i>
Summa omsättningstillgångar		814 631	780 879
SUMMA TILLGÅNGAR		124 160 399	125 283 351

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	108 600 000	108 600 000
Fond för yttre underhåll	79 280	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>108 679 280</i>	<i>108 600 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-582 446	–
Årets resultat	-957 806	-503 166
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 540 252</i>	<i>-503 166</i>
Summa eget kapital	107 139 028	108 096 834
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	816 279 650	16 447 050
Summa långfristiga skulder	16 279 650	16 447 050
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	167 400	167 400
Leverantörsskulder	64 986	32 224
Skatteskulder	9 600	–
Övriga skulder	50 000	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	449 735	489 843
Summa kortfristiga skulder	741 721	739 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	124 160 399	125 283 351

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-281 733	8 412
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 156 704	867 528
Erlagd ränta	-676 073	-511 578
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>198 898</i>	<i>364 362</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-30 437	-276 691
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	2 254	522 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170 715	609 738
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-167 400	-125 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-167 400	-125 550
Årets kassaflöde	3 315	484 188
Likvida medel vid årets början	504 188	20 000
Likvida medel vid årets slut	507 503	504 188

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

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

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

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

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

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2024-12-31	2023-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 472 264	1 108 259
	El avgift	201 024	151 200
	Summa	1 673 288	1 259 459

Not 3 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avlopp.

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Elkostnad	180 044	105 794
	Vatten o avlopp	269 698	128 263
	Städning och renhållning	79 400	40 016
	Snöröjning	57 564	17 500
	Samfällighetsavgift	40 320	3 252
	Sandning	6 688	–
	Försäkring	65 960	42 424
	Redovisningskostnader	45 000	33 750
	Revisionskostnad	-10 000	10 000
	Övriga kostnader	46 268	65 520
	Vidarefakturerade kostnader	–	209 495
	Reparation o underhåll	29 263	–
	Fastighetsskatt	9 600	–
	Summa	819 805	656 014

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-12-31	2023-12-31
	Räntekostnader	676 073	511 578

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	115 670 360	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	115 670 360
	Utgående anskaffningsvärden	115 670 360	115 670 360
	Ingående avskrivningar	-867 528	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 156 704	-867 528
	Utgående avskrivningar	-2 024 232	-867 528
	Ingående värde på mark	9 649 640	9 649 640
	Utgående värde på mark	9 649 640	9 649 640
	Redovisat värde	123 295 768	124 452 472

Not 7	Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 000	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	50 000
	Utgående anskaffningsvärden	50 000	50 000
	Redovisat värde	50 000	50 000

Andel avser aktier i AB Undre Granfjällsbranten 3, som förvärvats vid fastighetsköp.

Bolaget kommer likvideras under 2025.

Not 8	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Belopp på skuldpost som förfaller till betalning mellan 1 och 5 år.	16 279 650	16 447 050

Lån 1: Bundet 5 år med 4,050% t om 2028-03-30

Lån 2: Bundet 3 år med 4,120% t om 2026-03-30

Årlig amortering beräknas uppgå till 167.400 kr

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 740 000	16 740 000
	Summa ställda säkerheter	16 740 000	16 740 000

UNDERSKRIFTER

Malung-Sälen den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Daniel Frodin

Ulf Lindell

Jesper Bergdahl

Jenny Syren Lind

Elias Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Jacobsson
Förtroendevald Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.05.2025 15:03

SENT BY OWNER:

Nina Axelsson • 23.05.2025 13:36

DOCUMENT ID:

HJ2saRa-gg

ENVELOPE ID:

SkgosT06-xg-HJ2saRa-gg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Dalaviste 2024-12-31.pdf

10 pages

SHA-512:

511a032c0d50c6e0bf2068e1e0fda482082d40ff89f8a26

1bcfae4e3968cb901a006cc1111489207576fa60cb338f

196b20c336fe5e48b5da26b95e315bf5aca

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Daniel Per Kjell Frodin daniel@kopparloftet.se	 Signed Authenticated	23.05.2025 20:03 23.05.2025 20:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/03/23) IP: 85.24.163.56
2. ULF LINDELL lindell10@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 20:54 23.05.2025 20:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/01/23) IP: 78.69.128.220
3. JESPER BERGDAHL jesper.a.bergdahl@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 13:54 26.05.2025 13:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/17) IP: 194.16.1.122
4. JENNY ANNELI SYREN LI ND jenny@l15.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 21:34 26.05.2025 21:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/23) IP: 85.226.239.251
5. Elias Eriksson elias@erikssonbygg.nu	 Signed Authenticated	27.05.2025 10:42 27.05.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/08/20) IP: 94.254.15.192
6. Erik Johan Jacobsson erik@liljefjall.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 15:03 27.05.2025 15:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/06/11) IP: 82.196.104.210

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

 Attachments

No attachments related to this 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