

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Nordklint 2**

769635-2454

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Brf Nordklint 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att tillhandahålla bostadsrätter i området Nordklint 2 i Granfjällsstöten åt föreningens medlemmar. Bostadsrättsföreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen består av 42 lägenheter fördelade på 23 byggnader.

Föreningen äger fastigheterna Transtrands Kronopark 1:432, 1:433 och 1:434.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Dalarnas försäkringsbolag.

Under 2023 har två stycken 55 m<sup>2</sup> och tre stycken 95 m<sup>2</sup> bytt innehavare. Snittpriset har varit för 55 m<sup>2</sup> 55 682 kr och för 95 m<sup>2</sup> 49 456 kr.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 952	1 609	1 607	1 659
Resultat efter finansiella poster	-882	-1 097	-995	-918
Soliditet (%)	82,4	82,4	82,5	82,6
Kassalikviditet (%)	7,7	11,4	15,7	6,7
Driftskostnader kr per/kvm BOA	433	387	324	312
Bostadsarea i kvm (BOA)	3 239	3 239	3 239	3 239
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	512	419	416	416
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 259	7 309	7 349	7 386
Sparande per kvm (kr/kvm)	131	52	72	94
Räntekänslighet (%)	14,2	17,5	17,6	17,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	93	86	70	65
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,9	84,3	84,3	82,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Under 2023 redovisar föreningen underskott. För att ta höjd för eventuella ytterligare kostnadsökningar och säkra en framtida stabil ekonomi i föreningen har styrelsen beslutat att höja avgiften med 22 % från 2023-01-01.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 490 000	309 060	-1 880 090	-1 097 270	<b>114 821 700</b>
Disposition av föregående års resultat:		159 181	-1 256 451	1 097 270	<b>0</b>
Årets resultat				-882 460	<b>-882 460</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>117 490 000</b>	<b>468 241</b>	<b>-3 136 541</b>	<b>-882 460</b>	<b>113 939 240</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 136 541
årets förlust	-882 460
	<b>-4 019 001</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	162 365
i ny räkning överföres	-4 181 366
	<b>-4 019 001</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	3	1 952 284	1 608 587
Övriga rörelseintäkter		41 913	25 200
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 994 197</b>	<b>1 633 787</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-820 259	-859 787
Övriga externa kostnader		-145 901	-187 678
Personalkostnader		-28 008	-25 145
Avskrivningar av im-/materiella anläggningstillgångar		-1 308 008	-1 265 071
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 302 176</b>	<b>-2 337 681</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-307 979</b>	<b>-703 894</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 762	361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 243	-393 736
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-574 481</b>	<b>-393 375</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-882 460</b>	<b>-1 097 269</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-882 460</b>	<b>-1 097 269</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-882 460</b>	<b>-1 097 269</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	4	75 010	144 250
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>75 010</b>	<b>144 250</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	136 641 299	137 799 817
Inventarier, verktyg och installationer	6	283 687	363 937
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>136 924 986</b>	<b>138 163 754</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>136 999 996</b>	<b>138 308 004</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		375 146	274 090
Övriga fordringar		18 601	587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 518	75 958
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>421 265</b>	<b>350 635</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		845 906	634 842
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>845 906</b>	<b>634 842</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 267 171</b>	<b>985 477</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>138 267 167</b>	<b>139 293 481</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		117 490 000	117 490 000
Fond för yttre underhåll		468 241	309 060
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>117 958 241</b>	<b>117 799 060</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 136 541	-1 880 091
Årets resultat		-882 460	-1 097 269
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 019 001</b>	<b>-2 977 360</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>113 939 240</b>	<b>114 821 700</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 894 584	15 799 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 894 584</b>	<b>15 799 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	7, 8		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 618 752	7 874 520
Förskott från kunder		0	10 080
Leverantörsskulder		83 353	149 971
Övriga skulder		15 246	21 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		715 992	616 105
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 433 343</b>	<b>8 672 581</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>138 267 167</b>	<b>139 293 481</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-882 460	-1 097 269
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 289 743	1 264 733
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>407 283</b>	<b>167 464</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-101 056	326 782
Förändring av kortfristiga fordringar		48 690	-9 098
Förändring av leverantörsskulder		-66 618	-205 966
Förändring av kortfristiga skulder		83 149	169 029
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>371 448</b>	<b>448 211</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-401 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-401 250</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-160 384	-130 416
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-160 384</b>	<b>-130 416</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>211 064</b>	<b>-83 455</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		634 842	718 297
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>845 906</b>	<b>634 842</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Im- och Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	100 år
Anslutningsavgifter vatten och avlopp	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.



Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter  
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
	<b>42 000 000</b>	<b>42 000 000</b>

## Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter	1 656 872	1 356 587
Årsavgifter Vatten och avlopp	279 720	252 000
Avgifter för överlåtelse och pantsättning	15 692	0
	<b>1 952 284</b>	<b>1 608 587</b>

## Not 4 Anslutningsavgifter vatten och avlopp

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	346 200	346 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>346 200</b>	<b>346 200</b>
Ingående avskrivningar	-201 950	-132 710
Årets avskrivningar	-69 240	-69 240
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-271 190</b>	<b>-201 950</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 010</b>	<b>144 250</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 565 000	141 565 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>141 565 000</b>	<b>141 565 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 765 183	-2 606 665
Årets avskrivningar	-1 158 518	-1 158 518
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 923 701</b>	<b>-3 765 183</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>136 641 299</b>	<b>137 799 817</b>
Bokfört värde byggnader	110 581 871	111 740 389
Bokfört värde mark	26 059 428	26 059 428
	<b>136 641 299</b>	<b>137 799 817</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	401 250	0
Inköp	0	401 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>401 250</b>	<b>401 250</b>
Ingående nedskrivningar	-37 313	0
Årets nedskrivningar	-80 250	-37 313
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-117 563</b>	<b>-37 313</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>283 687</b>	<b>363 937</b>

## Not 7 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 23 513 336 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 894 584	15 799 200
	<b>7 894 584</b>	<b>15 799 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 618 752	7 874 520
	<b>15 618 752</b>	<b>7 874 520</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 43872397	1,63	2025-11-28	7 894 584	7 894 584
SEB 43872419	4,67	2024-11-28	7 714 136	7 874 520
SEB 43872427	1,62	2024-11-28	7 904 616	7 904 616
			<b>23 513 336</b>	<b>23 673 720</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			15 618 752	7 874 520

Sälen - Malung den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Daleke  
Ordförande

Marie Hjelm

Elisabeth Nydahl

Anna Johansson

Jonas Arlid

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Alexandra Lindquist  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557513058190

## Dokument

ÅR Brf Nordklint 2 230101-231231  
Huvuddokument  
11 sidor  
Startades 2024-03-17 21:40:12 CET (+0100) av Klient AC  
Advisory (KAA)  
Färdigställt 2024-03-23 11:01:47 CET (+0100)

## Initierare

Klient AC Advisory (KAA)  
AC Advisory KB  
klient@acadvisory.se

## Signerare

Joakim Daleke (JD)  
joakim@dalcon.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Joakim Daleke"  
Signerade 2024-03-18 23:03:37 CET (+0100)

Elisabeth Nydahl (EN)  
lisa81@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Katarina Elisabet Nydahl"  
Signerade 2024-03-19 06:51:10 CET (+0100)

Marie Hjelm (MH)  
marie.hjelm@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Tina  
Solveig Marie Hjelm"  
Signerade 2024-03-19 07:07:16 CET (+0100)

Jonas Arlid (JA)  
jarlid10@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jonas Lars Erik Arlid"  
Signerade 2024-03-20 21:47:49 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557513058190

Anna Johansson (AJ)  
*anna.katarina.johansson@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNA JOHANSSON"  
Signerade 2024-03-21 08:59:41 CET (+0100)*

Alexandra Lindqvist (AL)  
*alexandra@hammarbergs.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Alexandra Camilla L Lindqvist"  
Signerade 2024-03-23 11:01:47 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

