

Årsredovisning
för
Brf Nordklint 2

769635-2454

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Nordklint 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 är en äkta bostadsrättsförening.

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 2024 har en stycken 55 m² och en stycken 95 m² bytt innehavare. Snittpriset har varit för 55 m² 46 364 kr och för 95 m² 49 211 kr.

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar om 1 308 Kkr. Exkluderar man avskrivningar så gör föreningen ett positivt resultat om 589 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Kassaflöde 2024 var positivt, 280 Kkr (211 Kkr i 2023).

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Under 2024 har den legat på samma nivå som under 2023 och pga. lånens bindningstider kommer fortsätta göra det under 2025. Genomsnittsränta under 2024 var ca 2,5%.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 005	1 952	1 609	1 607
Resultat efter finansiella poster	-630	-882	-1 097	-995
Soliditet (%)	82,5	82,4	82,4	82,5
Kassalikviditet (%)	10,2	7,7	11,4	15,7
Driftskostnader kr per/kvm BOA	371	433	387	324
Bostadsarea i kvm (BOA)	3 239	3 239	3 239	3 239
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	506	512	419	416

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 222	7 259	7 309	7 349
Sparande per kvm (kr/kvm)	209	131	52	72
Räntekänslighet (%)	14,3	14,2	17,5	17,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	98	93	86	70
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,7	84,9	84,3	84,3

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Under 2024 redovisar föreningen underskott som förklaras av årets avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 490 000	468 241	-3 136 541	-882 460	113 939 240
Disposition av föregående års resultat:		162 365	-1 044 825	882 460	0
Årets resultat				-630 496	-630 496
Belopp vid årets utgång	117 490 000	630 606	-4 181 366	-630 496	113 308 744

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 181 366
årets förlust	-630 496
	-4 811 862

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	165 612
i ny räkning överföres	-4 977 474
	-4 811 862

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	2 005 361	1 952 284
Övriga rörelseintäkter		0	41 913
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 005 361	1 994 197
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-605 070	-820 259
Övriga externa kostnader	5	-82 923	-145 901
Personalkostnader		-64 056	-28 008
Avskrivningar av im-/materiella anläggningstillgångar		-1 308 008	-1 308 008
Summa rörelsekostnader		-2 060 057	-2 302 176
Rörelseresultat		-54 696	-307 979
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 361	7 762
Räntekostnader och liknande resultatposter		-597 161	-582 243
Summa finansiella poster		-575 800	-574 481
Resultat efter finansiella poster		-630 496	-882 460
Resultat före skatt		-630 496	-882 460
Årets resultat		-630 496	-882 460

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	6	5 770	75 010
Summa immateriella anläggningstillgångar		5 770	75 010
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	135 482 781	136 641 299
Inventarier, verktyg och installationer	8	203 437	283 687
Summa materiella anläggningstillgångar		135 686 218	136 924 986
Summa anläggningstillgångar		135 691 988	136 999 996
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		387 744	375 146
Övriga fordringar		37 200	18 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	98 703	27 518
Summa kortfristiga fordringar		523 647	421 265
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 125 736	845 906
Summa kassa och bank		1 125 736	845 906
Summa omsättningstillgångar		1 649 383	1 267 171
SUMMA TILLGÅNGAR		137 341 371	138 267 167

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 490 000	117 490 000
Fond för yttre underhåll		630 606	468 241
Summa bundet eget kapital		118 120 606	117 958 241
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 181 366	-3 136 541
Årets resultat		-630 496	-882 460
Summa fritt eget kapital		-4 811 862	-4 019 001
Summa eget kapital		113 308 744	113 939 240
Långfristiga skulder			
	10, 11		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 904 616	7 894 584
Summa långfristiga skulder		7 904 616	7 894 584
Kortfristiga skulder			
	10, 11		
Övriga skulder till kreditinstitut		15 488 336	15 618 752
Leverantörsskulder		88 855	83 353
Övriga skulder		13 445	15 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	537 375	715 992
Summa kortfristiga skulder		16 128 011	16 433 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 341 371	138 267 167

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-630 496	-882 460
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 308 008	1 289 743
Betald skatt	-18 474	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	659 038	407 283
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-12 598	-101 056
Förändring av kortfristiga fordringar	-71 185	48 690
Förändring av leverantörsskulder	5 502	-66 618
Förändring av kortfristiga skulder	-180 543	83 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten	400 214	371 448
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 384	-160 384
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 384	-160 384
Årets kassaflöde	279 830	211 064
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	845 906	634 842
Likvida medel vid årets slut	1 125 736	845 906

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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 000 000	42 000 000
	42 000 000	42 000 000

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	1 637 897	1 656 872
Årsavgifter Vatten och avlopp	362 880	279 720
Avgifter för överlåtelse och pantsättning	4 584	15 692
	2 005 361	1 952 284

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
El för allmän belysning	11 207	22 172
Vatten och avlopp	317 744	299 757
Renhållning	92 609	92 610
Samfällighetsavgift	-44 075	43 243
Snöröjning	49 425	106 418
Fastighetsförsäkring	93 821	55 037
Övriga fastighetskostnader	84 339	201 022
	605 070	820 259

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Programvaror	7 662	5 998
Ersättningar till revisor	2 200	12 938
Ekonomisk förvaltning	64 112	73 913
Bankkostnader	2 499	2 525
Övrigakostnader	6 450	25 035
	82 923	120 409

Not 6 Anslutningsavgifter vatten och avlopp

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	346 200	346 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	346 200	346 200
Ingående avskrivningar	-271 190	-201 950
Årets avskrivningar	-69 240	-69 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-340 430	-271 190
Utgående redovisat värde	5 770	75 010

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 565 000	141 565 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 565 000	141 565 000
Ingående avskrivningar	-4 923 701	-3 765 183
Årets avskrivningar	-1 158 518	-1 158 518
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 082 219	-4 923 701
Utgående redovisat värde	135 482 781	136 641 299
Bokfört värde byggnader	109 423 353	110 581 871
Bokfört värde mark	26 059 428	26 059 428
	135 482 781	136 641 299

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	401 250	401 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	401 250	401 250
Ingående avskrivningar	-117 563	-37 313
Årets avskrivningar	-80 250	-80 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 813	-117 563
Utgående redovisat värde	203 437	283 687

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Snöröjning	55 000	0
Fastighetsförsäkring	33 151	27 518
Övriga förutbetalda kostnader	5 610	
	93 761	27 518

Not 10 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 23 392 952 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 904 616	7 894 584
	7 904 616	7 894 584
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 488 336	15 618 752
	15 488 336	15 618 752

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 43872397	1,63	2025-11-28	7 894 584	7 894 584
SEB 43872419	3,14	2025-11-28	7 593 752	7 714 136
SEB 43872427	2,59	2026-11-28	7 904 616	7 904 616
			23 392 952	23 513 336
Kortfristig del av långfristig skuld			15 488 336	7 874 520

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	8 866	9 350
Förutbetalda intäkter	502 589	510 030
Revisionsarvoden	13 600	25 000
Samfällighetsavgift	0	84 395
Snöröjning	0	69 900
El	12 320	17 317
	537 375	715 992

Sälén - 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

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page

Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende