

Årsredovisning
för
Brf Lindvallen Hills 2
769630-4166

Räkenskapsåret
2023



Styrelsen för Brf Lindvallen Hills 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lindvallen Hills 2 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen som registrerades den 13 augusti 2015. Föreningens stadgar registrerades senast hos Bolagsverket den 4 december 2019 och ekonomisk plan registrerades den 6 oktober 2017.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälen.

Föreningens fastighet

Föreningen äger nedan fastigheter i Malung-Sälens kommun.

Västra Sälen 4:59-62 samt 7:299-305

Västra Sälen 4:63-67 samt 7:306-307

Västra Sälen 4:55-58 samt 7:296-298

Föreningen består av totalt 25 huskroppar, 100 lägenheter och en total bostadsyta på 7308 kvm.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade och där ingår även bostadsrättstillägget. Från och med 2017 har föreningen försäkringsbolaget Dalarnas försäkringsbolag.

Det senaste året har föreningen inte gjort några större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten. Arbetet med att ta fram en långsiktig underhållsplan är under året påbörjat av styrelsen.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter och högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs av föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Ordinarie ledamöter

Seth Severinsson Ordförande

Leif Hansen Ledamot

Ellen Myrén Scott Ledamot

Thomas Riis Ledamot

Henrik Arkåsen Ledamot

Per Wettergren Suppleant

Styrelsen har under året hållit ett konstituerande sammanträde och tio ordinarie styrelsesammanträden.

Under slutet av året avgick styrelsens kassör/ekonomiansvarig pga försäljning av sin bostadsrätt.

Tillfälligt gick medlem Dobrila Vicic in och tog över rollen.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Extern revisor Markus Forsberg, Grant Thornton Sweden AB.

Valberedning

På stämma 2023 valdes Pontus Kronborg till valberedning.

Allmänt om föreningen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15 digitalt. Röstning genomfördes digitalt via app.

Underhåll och investeringar

Arbetet med att ta fram en långsiktig underhållsplan har fortsatt. Under året har föreningen anlitat en konsult som genomfört en teknisk undersökning och levererat en rapport. Analys av rapporten och planering av aktiviteter på går. Årligt underhåll av ventilationsaggregat har genomförts av Ventilationservice Lasse Köpman AB. Ett antal drivenheter har bytts ut under året både i samband med underhållsinsats och löpande.

Ekonomi

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Great Accounting AB, Johanna Rosenhed. På grund av ökade räntekostnader i samband med förfallna lån strax innan årsskiftet 2023/2024 fattade styrelsen beslut om en avgiftshöjning med 10% för 2024. Lånen har en ny bindningstid på ett år, och ska således förhandlas om igen i slutet 2024.

Föreningens ekonomiska situation bedöms som fortsatt stabil.

Övrig föreningsinformation

Lift och Pool

Liften har sedan säsongstart 23/24 driftats av Skistar. Precis som tidigare år så har liften går åt ett håll och det finns pistat väg tillbaka bredvid liften. Nytt för året var att Skistar även pistade en väg från nedre delen av lift ner till nedre delen av området. Det bedöms ha fungerat mycket väl och vi har inte haft de problem som fanns tidigare säsonger driftstopp och sabotage.

Poolen har under sommarsäsongen driftats av Tängen Sälen, vilket bedöms ha fungerat väl.

Besiktningar

Representanter från styrelsen fortsätter dialogen med Borohus avseende de brister som upptäckts i samband med tidigare besiktningar och som vi fortfarande inte anser vara åtgärdade. Efter en längre tids arbete med att stänga Garantibesiktningar så har vi under hösten haft framdrift och felen är på väg att åtgärdas av Borohus.

Representanter från styrelsen fortsatt dialogen med Borohus avseende de brister som upptäckts i samband med tidigare besiktningar och som fortfarande inte anses vara åtgärdade har fortsatt under året. Flera fel har åtgärdats under 2023, men det finns fortfarande ett antal restpunkter kvar.

Efter en längre tids arbete med att stänga Garantibesiktningar så har vi under hösten haft framdrift och felen är på väg att åtgärdas av Borohus under 2024. Processen fortsätter tills vi bedömer att vi har stängt möjliga åtgärder med entreprenören.

Snöröjning

Avtal med U:s Gräv & Alltjänst AB avseende snöröjning är förlängt. Vinterns snömängder har medfört att en översyn av området skall se efter vintersäsongen.

Parkering och laddplatser

Styrelsen har fortsatt arbetet med planering av parkeringsplatser och uppmärkning. Under året genomfördes en undersökning för intresse av att ha en laddplats vid varje lägenhet. Deltagandet var stort och styrelsen har arbetat vidare med olika förslag och möjligheter.

Ventilation

Några lägenheter har haft problem med ventilationen, av olika karaktär även i år. Vi har löpande åtgärdat de fel som upptäckts och har en pågående dialog med såväl Swegon och Lasse Köpman Ventilation avseende de felaktigheter som uppstått i aggregaten. Ansvarsfrågan är inte helt utredd ännu, dialogen fortsätter med Swegon.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	189
Tillkommande medlemmar under året	26
Avgående medlemmar under året	27
Antal medlemmar vid årets slut	188

Under året har 14 (8) st överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 519	3 161	1 763	1 525
Resultat efter finansiella poster	-1 585	-1 442	-775	-846
Soliditet (%)	84,1	84,3	83,8	83,9
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	359	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	5 316	0	0	0
Räntekänslighet (%)	15	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	226 300 000	503 440	-7 664 607	-1 442 344	217 696 489
Disposition av föregående års resultat:			-1 442 344	1 442 344	0
Avsättning under året		292 320	-292 320		0
Årets resultat				-1 585 301	-1 585 301
Belopp vid årets utgång	226 300 000	795 760	-9 399 271	-1 585 301	216 111 188

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 399 271
årets förlust	-1 585 301
	-10 984 572

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll 40kr/kvm boyta enl ekonomisk plan	292 320
i ny räkning överföres	-11 276 892
	-10 984 572

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 518 821	3 161 070
Övriga rörelseintäkter	3	9 490	92 187
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 528 311	3 253 257
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 131 135	-2 092 391
Övriga externa kostnader	5	-215 118	-199 472
Personalkostnader	6	-34 504	-31 736
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 342 055	-2 015 843
Övriga rörelsekostnader		-759	-717
Summa rörelsekostnader		-4 723 571	-4 340 159
Rörelseresultat		-1 195 260	-1 086 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 945	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-407 986	-355 442
Summa finansiella poster		-390 041	-355 442
Resultat efter finansiella poster		-1 585 301	-1 442 344
Resultat före skatt		-1 585 301	-1 442 344
Årets resultat		-1 585 301	-1 442 344

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	252 075 551	254 417 606
Summa materiella anläggningstillgångar		252 075 551	254 417 606
Summa anläggningstillgångar		252 075 551	254 417 606
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		668 165	548 347
Övriga fordringar		10	167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	152 387	141 704
Summa kortfristiga fordringar		820 562	690 218
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 939 377	3 224 129
Summa kassa och bank		3 939 377	3 224 129
Summa omsättningstillgångar		4 759 939	3 914 347
SUMMA TILLGÅNGAR		256 835 490	258 331 953

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

226 300 000

226 300 000

Fond för yttre underhåll

795 760

503 440

Summa bundet eget kapital

227 095 760

226 803 440

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 399 271

-7 664 607

Årets resultat

-1 585 301

-1 442 344

Summa fritt eget kapital

-10 984 572

-9 106 951

Summa eget kapital

216 111 188

217 696 489

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

38 546 906

38 802 906

Summa långfristiga skulder

38 546 906

38 802 906

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

301 534

78 000

Leverantörsskulder

717 673

719 092

Övriga skulder

3 195

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

1 154 994

1 035 466

Summa kortfristiga skulder

2 177 396

1 832 558

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

256 835 490

258 331 953

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 585 301

-1 442 344

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 342 813

2 016 560

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

757 512

574 216

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-119 818

-286 216

Förändring av kortfristiga fordringar

-10 527

-72 616

Förändring av leverantörsskulder

-1 419

302 228

Förändring av kortfristiga skulder

346 258

597 911

Kassaflöde från den löpande verksamheten

972 007

1 115 522

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-256 000

21 095 573

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-256 000

21 095 573

Årets kassaflöde

716 007

22 211 095

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 224 129

1 150 119

Kursdifferens i likvida medel

Kursdifferens i likvida medel

-759

-717

Likvida medel vid årets slut

3 939 377

23 360 497

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Tillämande avskrivningstider: 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsplan redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fond för yttre underhåll

Föreningen är nybildad och därmed föreligger inga nutida underhåll. 40kr/kvm per år avsätts för framtida behov.

Fordringar

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på vissa placeringar.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag.

Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutande skatteskulden till 0 kr.

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.

Räntekänslighet %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaden skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 386 458	2 049 026
Hämningsavgift avfall	0	7 014
Vatten & Avlopp	697 401	579 405
Snöröjning	398 400	246 648
Snöröjning, vidarefakturerings	0	123 927
Lift & Pool, vidarefakturerings	0	109 985
Filterbyte, vidarefakturerings	36 450	45 000
Övriga intäkter	112	65
	3 518 821	3 161 070

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	9 490	32 484
Försäkringsersättningar	0	59 703
	9 490	92 187

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Snöröjning	421 468	268 627
Snöröjning, vidarefakturerings	0	123 927
Besiktning fastighet	29 875	176 928
Vatten & Avlopp	740 099	580 414
Sophämtning	213 886	166 161
Fastighetsförsäkring	165 531	134 539
Övriga fastighetskostnader	0	85 546
Filterbyte, vidarefakturerings	0	45 000
Lift & Pool	0	230 580
Lift & Pool, vidarefakturerings gemensamma kostnader	0	109 985
Service tekniska installationer	280 374	170 684
Pool	102 278	0
Lift	173 746	0
Vägbelysning	3 878	0
	2 131 135	2 092 391

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättning till revisor	20 425	20 568
Ekonomiska förvaltningskostnader	115 256	97 757
Bankkostnader	13 800	13 631
Programvaror	5 630	3 800
Självrisker vid skada	0	24 100
Övriga externa kostnader	60 007	39 616
	215 118	199 472

Not 6 Styrelsearvode

	2023	2022
Styrelsearvode	26 255	24 150
Arb.givaravg löner/ersättning	8 249	7 586
	34 504	31 736

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, Lån Danske Bank	407 986	355 121
Övriga räntekostnader	0	321
	407 986	355 442

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	265 905 552	117 770 871
Övertaget vid fusion		148 134 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 905 552	265 905 552
Vid årets början	-11 487 946	-4 148 834
Årets avskrivningar	-2 342 055	-2 015 843
Övertaget vid fusion		-5 323 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 830 001	-11 487 946
Utgående redovisat värde	252 075 551	254 417 606
Varav redovisat värde mark	31 700 000	31 700 000
	31 700 000	31 700 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 814	27 813
Förutbetald försäkringspremie	116 113	107 474
Förutbetalda försäkringspremie pool & lift	1 750	707
Förutbetalt Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige	5 710	5 710
	152 387	141 704

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank 12273	1,27	8 697 666	8 775 666
Danske Bank 12281	1,05	22 664	8 931 667
Danske Bank 13709	0,81	22 870	11 683 346
Danske Bank 16511	1,1	9 490 227	9 490 227
Danske Bank 46046	4,49	20 615 013	0
		38 848 440	38 880 906
Kortfristig del av långfristig skuld		301 534	78 000

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 37 522 906 kr, förutsatt att lånen förnyas vid förfallodatum.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader snöröjning	144 224	143 186
Upplupen kostnad revision	30 000	30 000
Upplupen kostnad, webbenkäter	0	241
Upplupen kostnad, besiktning	0	24 400
Förutbetalda intäkter, månadsavgifter	941 577	836 516
Upplupna räntor, Lån Danske Bank	6 338	1 123
Upplupen kostnad, ventilationsservice	32 855	0
	1 154 994	1 035 466

Not Ställda säkerheter

<i>Ställda säkerheter</i>	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	57 060 446	57 060 446
	57 060 446	57 060 446

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

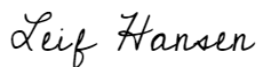
Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift



Seth Severinsson
Ordförande



Henrik Arkåsen
Ledamot



Leif Hansen
Ledamot



Ellen Myrén Scott
Ledamot



Thomas Riis
Ledamot

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



Markus Forsberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557520263093

Dokument

769630-4166 Brf Lindvallen Hills 2 för 20230101-20231231
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-06-18 16:08:39 CEST (+0200) av Great Accounting (GA)
Färdigställt 2024-06-19 08:07:48 CEST (+0200)

Initierare

Great Accounting (GA)
Great Accounting Sweden AB
info@greataccounting.se
+46735332916

Signerare

Seth Severinsson (SS)
Identifierad med svenskt BankID som "SETH SEVERINSSON"
Personnummer 6908025932
seth@comigus.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SETH SEVERINSSON"
Signerade 2024-06-18 16:13:01 CEST (+0200)

Henrik Arkåsen (HA)
Identifierad med svenskt BankID som "HENRIK ARKÅSEN"
Personnummer 751129-5532
henrik@restaurangguldkant.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK ARKÅSEN"
Signerade 2024-06-19 07:56:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557520263093

Leif Hansen (LH) Identifierad med svenskt BankID som "LEIF HANSEN" Personnummer 710222-6235 lhansen237@gmail.com  Leif Hansen Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF HANSEN" Signerade 2024-06-19 07:26:22 CEST (+0200)	Ellen Myrén Scott (EMS) Identifierad med svenskt BankID som "ELLEN MYRÉN SCOTT" Personnummer 800330-6241 Ellen.MyrenScott@billerudkorsnas.com  EMS Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELLEN MYRÉN SCOTT" Signerade 2024-06-18 21:39:47 CEST (+0200)
Thomas Riis (TR) Identifierad med svenskt BankID som "Thomas Anders Riis" Personnummer 830309-0073 thomas@trgruppen.se  Thomas Riis Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Thomas Anders Riis" Signerade 2024-06-19 06:45:34 CEST (+0200)	Markus Forsberg (MF) Identifierad med svenskt BankID som "Karl Arne Markus Forsberg" Personnummer 801229-6672 markus.forsberg@se.gt.com  Markus Forsberg Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Arne Markus Forsberg" Signerade 2024-06-19 08:07:48 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557520263093

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>

