

BRF GRÄNJESVÅLEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2025-01-01—2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gränjesvålen nr 5, med säte i Dalarnas län Älvdalens kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2025.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter främst för fritidsändamål och i förekommande fall för tillfällig uthyrning.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt i fastigheterna Idre 80:137 samt Idre 80:138 belägna i Idre fjällanläggningsområde i Älvdalens kommun.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades den 26 oktober 1988. Föreningens gällande ekonomiska plan upprättades den 21 november 1988.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och marken innehas med äganderätt. Föreningen har en underhållsplan.

Fakta om föreningens fastigheter

Fastigheterna Idre 80:137 samt Idre 80:138 förvärvades i samband med föreningens bildande 1988. På fastigheterna finns sex bostadshus som byggdes och färdigställdes 1988. Bostadshusen är souterränghus i söderläge med fyra våningar i två plan mot dalen samt två våningar mot toppen. Lägenheterna har samma utformning och har en bostadsarea om 52 kvm vardera.

Fastigheterna är taxerade som hyreshusenheter och har ett sammanlagt taxeringsvärde om 16.344.000 kr. Bostadsarean (lägenhetsytan) är 1.872 kvadratmeter. Inga lokaler för uthyrning eller biytor finns i fastigheterna. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag.

Taxeringsvärdet är fördelat på fastigheterna enligt nedan:

	<u>Idre 80:137</u>	<u>Idre 80:138</u>
Markvärde	1.572.000	1.572.000
Byggnadsvärde	6.600.000	6.600.000
Totalt	8.172.000	8.172.000

BRF GRÄNJESVÅLEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

Styrelse

Styrelsen valdes på ordinarie föreningsstämma den 9/6 2025 enligt följande:

Magnus Käck	Ordförande
Johan Winsnes	Ledamot, tekniskt ansvarig
Richard Nygren	Ledamot, sekreterare
Lars Grönbäck	Ledamot
Mathias Ringberger	Ledamot

Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Dalarnas Försäkringsbolag. Styrelsen har haft två protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Revisorer

Christina Gotting, auktoriserad revisor	Ordinarie
Barbro Lillkaas, auktoriserad revisor	Suppleant

Föreningsstämmor m m

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9/6 2025.

Överlåtelse under året

Under året har inga bostadsrätter överlåts.

Årets underhåll, större reparationer och tillbyggnader

Husen bedöms i gott skick. Under året har trasiga och saknade spröjs fortsatt bytts ut samt trappavsatser och räcken har lagats och förstärkts. Tak, vindar och grunder ser bra ut.

Planerade underhållsåtgärder

I samband med den årliga besiktningen i oktober 2025 upptäcktes inga större skador eller reparationsbehov på husen som bör åtgärdas akut.

På bevakningslistan finns ett antal detaljer som är under uppsikt, där åtgärd eventuellt skall ske under 2026. Det gäller ex. P-platser, vägar och OVK.

Föreningens ekonomi

Styrelsens uppfattning är att löpande kostnader skall täckas av avgifter. Större reparationer och nyinstallationer finansieras med lån och avsättningar till underhållsfond i eget kapital.

Beträffande balkongerna och altanerna, tillhör de fastigheten och inte de individuella lägenhetsägarna. Dessa kostnader skrivs av på 50 år. Det som lägenhetsägarna betalade för balkongerna bokförs under eget kapital som kapitaltillskott.

Styrelsen har fattat beslut om en årsavgift för 2026 på 32 312 kr per lägenhet. Avgiften baseras på lägenhetsytan som är enhetlig.

Föreningen redovisar en förlust för året på 59.808 kr beroende på avskrivningar. Föreningen har god likviditet, inga lån och har god möjlighet att finansiera sina kommande ekonomiska åtaganden.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Angenbergs Redovisnings- och Konsultbyrå AB.

BRF GRÄNJESVÅLEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 109	974	864	812
Rörelseresultat, tkr	-53	-82	-66	-92
Resultat efter finansiella poster, tkr	-60	-89	-74	-110
Balansomslutning, tkr	14 986	15 072	15 102	15 170
Soliditet,	98	98	99	99
Underhållsfond, tkr	282	240	198	156
Årsavgift, kr/lägenhet	30 774	27 000	24 000	22 500
Årsavgift kr/per kvm	592	519	462	433
Årsavgift i procent av totala rörelseintäkter	100%	100%	100%	100%
Sparande per kvm	37	22	50	56
Avgiftsbortfall, %	0%	0%	0%	0%
Belåning, kr/lägenhet	0	0	0	511
Årsavgift Idre Fjäll, kr/lägenhet	22 867	18 989	16 666	15 123
Vatten, avfallskostnad m.m., kr/kvm	440	365	321	291

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning. .

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Lägenhetens totala årsavgift dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader/intäkter som inte är en del av den normala verksamheten, dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Vatten, avfallskostnad m.m. /kvm (kr)

Föreningens årsavgift Idre Fjäll för vatten, sophantering och snöröjning, dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

BRF GRÄNJESVÅLEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt föreningsstämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Insatskapital	16.560.000	-		16.560.000
Kapitaltillskott	2.279.481	-		2.279.481
Värderegleringsfond	-	-		-
Underhållsfond	240.079	-		282.289
Utnyttjande av fond	-			-
Årets avsättning	-	42.210		-
Summa bundet eget kapital	19.079.560	42 210		19.121.770
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4.178.201	-	-88.990	-4.309.401
Årets avsättning		-42.210		
Årets resultat	-88.990	-59.808	88.990	-59.808
Summa fritt eget kapital	-4.267.191	-102.018	0	-4.369.209
Totalt eget kapital	14.812.369	-59.808	0	14.752.561

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat från tidigare år	-4.309.401
Årets avsättning till underhållsfond	-49.032
Årets förlust	<u>-59.808</u>

överförs till balanserat resultat. -4.818.241

Beträffande föreningens resultat under verksamhetsåret samt föreningens ställning vid årets slut hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

BRF GRÄNJESVÅLEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

RESULTATRÄKNING

		<u>2025-01-01</u> <u>2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>2024-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1.107.864	972.000
Övriga rörelseintäkter		<u>1.433</u>	<u>2.006</u>
Summa rörelseintäkter		1.109.297	974.006
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	Not 2	-1.010.142	-901.595
Personalkostnader	Not 3	-22.076	-24.439
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-129.860</u>	<u>-129.860</u>
Summa rörelsekostnader		-1.162.078	-1.055.894
Rörelseresultat		-52.781	-81.888
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		35	12
Räntekostnader		<u>-7.062</u>	<u>-7.114</u>
		-7.027	-7.102
Resultat efter finansiella poster		-59.808	-88.990
Skatter		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		-59.808	-88.990

BRF GRÄNJESVÅLEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

<u>BALANSRÄKNING</u>		<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	Not 4		
Byggnader och mark		14.411.303	14.522.413
Inventarier		<u>56.250</u>	<u>75.000</u>
Summa anläggningstillgångar		14.467.553	14.597.413
Omsättningstillgångar			
Övriga fordringar		<u>5.058</u>	<u>865</u>
Summa omsättningstillgångar		5.058	865
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>513.554</u>	<u>473.245</u>
Summa kassa och bank		513.554	473.245
Summa omsättningstillgångar		518.612	474.110
SUMMA TILLGÅNGAR		14.986.165	15.071.523
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		16.560.000	16.560.000
Kapitaltillskott		2.279.481	2.279.481
Underhållsfond		<u>282.289</u>	<u>240.079</u>
Summa bundet eget kapital		19.121.770	19.079.560
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4.309.401	-4.178.201
Årets resultat		<u>-59.808</u>	<u>-88.990</u>
Summa fritt eget kapital		-4.369.209	-4.267.191
Summa eget kapital		14.752.561	14.812.369
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	66.407
Skatteskulder		6.473	2.561
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>227.131</u>	<u>190.186</u>
Summa kortfristiga skulder		233.604	259.154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14.986.165	15.071.523

BRF GRÄNJESVÅLEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

KASSAFLÖDESANALYS

Not 1

2025-12-31

2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster
Avskrivningar

-52.781
129.860
77.079

-81.888
129.860
47.972

Erhållen ränta

35

12

Erlagd ränta

-7.062

- 7.114

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

70.052

40.870

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Ökning/minskning av kortfristiga fordringar

-4.193

-857

Ökning/minskning av kortfristiga rörelseskulder

-25.550

58.768

Kassaflöde från den löpande verksamheten

40.309

98.781

Finansieringsverksamheten

Amortering av låneskulder

0

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

0

Årets kassaflöde

40.309

98.781

Likvida medel vid årets början

473.245

374.464

Likvida medel vid årets slut

513.554

473.245

BRF GRÄNJESVÅLEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

NOTER

Not 1 redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre bolag.

Redovisnings- och värderingsprinciper är i princip oförändrade i jämförelse med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges.

Fordringar upptas till det belopp som, efter individuell bedömning, beräknas inflyta.

På grund av värdenedgången under 1990-talet gjordes en engångsnedskrivning av byggnaderna med 3,600,000 kr år 1995. Nedskrivningen fördes direkt mot bundet eget kapital. En värdeuppgång har skett under 2000-talet, vilket gör att de redovisade fastighetsvärden ligger mycket under de verkliga värdena. Den progressiva planen för avskrivningar som togs i bruk 2006 har pga K2-regelverket övergetts och en övergång till linjär avskrivning infördes 2014.

Avsättning till underhållsfond görs i enlighet med stadgarnas bestämmelser med minst 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärde. I enlighet med Bokföringsnämndens bestämmelser redovisas fonden som Bundet eget kapital och förändring av fonden redovisas ej över resultaträkningen, utan som en disposition av det egna kapitalet mellan bundet och fritt eget kapital. Vid ianspråktagande frigörs fonderade medel och finansieras antingen med banklån eller extra inbetalning från delägarna.

Not 2 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Reparation och underhåll	31.475	67.516
Fastighetsförsäkringar	51.096	56.507
Fastighetsskatt	49.032	42.210
Årsavgift Idre Fjäll	823.201	683.621
Resekostnader	9.022	5.050
Kontorsmaterial	738	1.267
Telefon och porto	1.848	3.780
Revisionsarvode	16.875	16.250
Redovisningstjänster	18.125	18.125
Bankkostnader	2.304	1.652
Diverse övriga kostnader	<u>6.426</u>	<u>5.617</u>
	1.010.142	901.595

Not 3 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda, styrelsearvode har utbetalats enligt beslut på årsstämma.

BRF GRÄNJESVÅLEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

Not 4 Materiella anläggningstillgångar – byggnader och mark

Med en början 2014 följer bostadsrättsföreningen en linjär avskrivningsplan där ingående restvärde har fördelats på en antagen livslängd tom 2087.

Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11.025.265	11.025.265
Utgående anskaffningsvärde	11.025.265	11.025.265
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5.001.252	-4.890.142
Årets avskrivningar	-111.110	-111.110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5.112.362	-5.001.252
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	<i>5.912.903</i>	<i>6.024.013</i>

Mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8,498,400	8.498.400
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	<i>8.498,400</i>	<i>8.498.400</i>

Inventarier	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	564.463	564.463
Utgående anskaffningsvärde	564.463	564.463
Ingående ackumulerade avskrivningar	-489.463	-470.713
Årets avskrivningar	-18,750	-18,750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-508.213	-489.463
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	<i>56.250</i>	<i>75.000</i>

Not 5 Fastighetsinteckningar

Fastighetsinteckningar är uttagna på fastigheterna på 1,400,000 kr och finns arkiverade i Ägararkivet hos Lantmäteriet.

BRF GRÄNJESVÅLEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

Stockholm den 2026-

Magnus Käck

Mathias Ringberger

Johan Winsnes

Richard Nygren

Lars Grönbäck

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den / 2026.

Christina Gotting
Auktoriserad revisor