

Årsredovisning
för
Brf Grönklittstoppen nr 1
769635-3353

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Grönklittstoppen nr 1 avger följande 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

Om föreningen

Föreningen bildades i december 2017 av dåvarande Grönklittsgruppen AB och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har ingen del i någon samfällighet.

Efter successiv avveckling av lägenhetsbeståndet övergick samtliga lägenheter, med något undantag, till privat ägande. Från och med 2020 hade Grönklittsgruppen inget kvarvarande ägande i föreningen.

När det gäller den direkta fastighetsskötseln utförs denna med stöd av föreningens avtal med anläggningsägaren.

Föreningen har en aktuell långsiktig underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten med tillhörande byggnad och mark och syftet är att bedriva förvaltning och underhåll av föreningens byggnader, mark och fastighetstillbehör.

Bostadsytan uppgår till 3145 kvm.

I uppdraget innefattas även att utifrån förvaltningsuppdraget bedriva bästa möjliga förmögenhetsutveckling utifrån det samlade föreningskollektivets intresse.

En betydande majoritet av medlemmarna har valt att korttidsmässigt hyra ut sina boendeobjekt. En omständighet som till fullo ligger utanför föreningens inblandning såvida det inte skulle vara till men för det övriga medlemskollektivet.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Orsa kommun.

Bostadsrättshavarna har sina geografiska hemadresser från Sollefteå i norr till Belgien i syd, från Stockholm i ost till Karlstad i väst.

Styrelse 2023

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Under verksamhetsåret har följande förtroendevalda varit engagerade i föreningens styrelse;

Per Pettersson *ledamot tillika kassör/skattemästare*

Jonas Lundgren *ledamot tillika sekreterare*

Robert Andersson *ledamot*

Maria Egemalm *suppleant*

Jan Strandbacke *ordförande*

Valberedningen 2023

Torbjörn Jonsson

Christer Forsgren

Verksamhet

Föreningen, genom styrelsen, har under det gångna verksamhetsåret bedrivit fortlöpande utvecklings- och förvaltningsarbete. Det samlade föreningskollektivts samlade intressen har och är i styrelsens primära fokus.

Bland styrelsens insatser 2023 kan följande nämnas;

*Slutliga arbetsinsatser har vidtagits för färdigställande av nya markförlagda dräneringssystem för byggnaderna 1-4 vid Lingonstigen/Hjortronstigen.

*Omflyttning av motorvärmastolpar för driftsäkring av elförsörjningen men också för att underlätta en mer effektiv snöröjning.

*Uppmärkning av lägenhetsspecifika p-platser.

*Införande och uppmärkning av p-förbud på Rönnbärsstigen, Lingonstigen, Häggbärsstigen samt Hjortronstigen.

*Fortlopande bevakning och kvalitetssäkring för laddstationernas drift (Lingonstigen och

*Häggbärsstigen).

*Bättringsmålning har utförts på de båda byggnaderna vid Häggbärsstigen/Rönnbärsstigen.

*Genomförd upphandling av krediter för drygt 8 mkr utifrån att nuvarande kreditgivning skulle löpa ut december 2023

*Säkerställande av brandvarnarsystemets fulla funktionalitet med successiv övergång till annat mer kostnadseffektivt brandvarningssystem än det tidigare automatiska.

*Slutliga arbetsinsatser har vidtagits för reducerad ljuddämpning av ventilationssystemen.

*Fortlopande felavhjälpning med avseende på kompressor- och filterbyten hänförligt till ventilationssystemen.

*Inventering och förtecknande av byggnadernas nyckelsystem och utifrån detta initiativtagande till överläggningar med anläggningsägaren för åtgärdande av brister i anläggningsägarens tillsyn och förvaring av huvudnycklar.

*Inledande arbete för att ta fram och distribuera ”stugpärmor” till samtliga boendeobjekt.

Medlemmar

Föreningen omfattar 30 bostadslägenheter.

Under verksamhetsåret har nytt tillträde skett i det följande;

Fr o m 2023-12-01

Häggbärsstigen 4 A

Natasa & Sinisa Boscovic, Bryssel

Föreningens ekonomi

Årets resultat har försämrats med ca 7 tkr i jämförelse med verksamhetsår 2022.

Kassaflödet (tillgången till likvider) påvisar ett negativt värde om 211 tkr bl.a. beroende på att det under året investerats i omfattande förebyggande underhåll och förbättringsaktiviteter.

Utöver detta har föreningens räntekostnader ökat med ca 375 tkr i förhållande till verksamhetsåret 2022.

Det bokföringsmässiga underskottet är dock i linje med föreningens ekonomiska plan.

Det försämrade resultatet beror främst på att kostnaderna för el, vatten, avlopp och räntekostnader ökat kraftigt.

Genom ökade intäkter såsom förhöjda årsavgifter samt positivt resultat från försäljning av el från våra laddstolpar har vi lyckats dämpa de kraftiga kostnadsökningarna. Det ska också noteras att föreningen under året erhållit ett statligt bidrag i form av "Elstöd" om 138 tkr.

En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna samt hur kostnader för elavgifter och snöröjning utvecklas.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar en fortlöpande höjning av årsavgiften för kommande år med 2%. Detta ligger i linje med den ekonomiska plan styrelsen tidigare lagt fast.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Soliditet (%)	68,7	68,8	68,8	68,9
Årsavgifter	2 308	2 090	2 049	2 009
Resultat efter finansiella poster	-634	-627	-273	-341
Kassalikviditet (%)	10,0	5,6	158,2	142,3
Kassaflöde	-211	-294	183	372
Fond för yttre fastighetsunderhåll	794	634	474	314
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	734	665	652	639
Lån per kvm bostadsyta (kr)	7 931	7 991	8 067	8 152
Insats per kvm bostadsyta (kr)	18 601	18 601	18 601	18 601
Genomsnittlig skuldränta %	3	2	2	2
Fastighetens belåningsgrad %	31	31	31	31
Taxeringsvärde	23 351	23 351	19 161	19 161
Årsavgifter i procent av intäkterna	91	0	0	0
Sparande per kvm bostadsyta	2	0	0	0
Räntekänslighet (%)	11	0	0	0
Energikostnad per kvm	244	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Föreningen redovisar en förlust om -634 457 kr under 2023.

Finansiering av föreningens framtida ekonomiska antaganden kommer ske genom avgiftshöjningar under 2024.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Fond för yttre Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	58 500 000	634 500	-1 775 719	-627 427	56 731 354
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-627 427	627 427	0
Avsättes till yttre reparationsfond		160 000	-160 000		0
Årets resultat				-634 457	-634 457
Belopp vid årets utgång	58 500 000	794 500	-2 563 146	-634 457	56 096 897

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 563 146
årets förlust	-634 457
	-3 197 603

behandlas så att	
avsättes till yttre reparationsfond	160 000
i ny räkning överföres	-3 357 603
	-3 197 603

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	2		
Årsavgifter		2 307 685	2 089 968
Övriga rörelseintäkter	3	216 111	44 790
Summa rörelseintäkter		2 523 796	2 134 758
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 083 810	-1 067 892
Underhållskostnader	5	-197 017	-211 022
Övriga externa kostnader	6	-180 227	-182 209
Arvoden	7	-97 479	-89 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-782 729	-767 478
Summa rörelsekostnader		-2 341 262	-2 318 281
Rörelseresultat		182 534	-183 523
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 113	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-819 104	-443 904
Summa finansiella poster		-816 991	-443 904
Resultat efter finansiella poster		-634 457	-627 427
Resultat före skatt		-634 457	-627 427
Årets resultat		-634 457	-627 427

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	80 701 110	81 483 838
Summa materiella anläggningstillgångar		80 701 110	81 483 838
Summa anläggningstillgångar		80 701 110	81 483 838
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 370	55 327
Övriga fordringar	11	185 996	43 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	104 807	91 903
Summa kortfristiga fordringar		338 173	191 123
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		572 255	783 037
Summa kassa och bank		572 255	783 037
Summa omsättningstillgångar		910 428	974 160
SUMMA TILLGÅNGAR		81 611 538	82 457 998

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		58 500 000	58 500 000
Yttre reparationsfond		794 500	634 500
Summa bundet eget kapital		59 294 500	59 134 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 563 146	-1 775 719
Årets resultat		-634 457	-627 427
Summa fritt eget kapital		-3 197 603	-2 403 146
Summa eget kapital		56 096 897	56 731 354
Långfristiga skulder	14		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 15	16 575 590	8 280 925
Summa långfristiga skulder		16 575 590	8 280 925
Kortfristiga skulder	14		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 365 925	16 852 172
Leverantörsskulder		242 990	256 786
Skatteskulder		93 240	89 340
Övriga skulder		0	38 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	236 896	208 456
Summa kortfristiga skulder		8 939 051	17 445 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 611 538	82 457 998

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-634 457

-627 427

Avskrivningar

782 729

767 478

Förändring skatt

0

3 735

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

148 272

143 786

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

7 957

144 472

Förändring av kortfristiga fordringar

-155 007

-18 039

Förändring av leverantörsskulder

-13 796

175 645

Förändring av kortfristiga skulder

-6 626

-205 772

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-19 200

240 092

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-294 467

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-294 467

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskuld

-191 582

-239 581

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-191 582

-239 581

Årets kassaflöde

-210 782

-293 956

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

783 037

1 076 994

Likvida medel vid årets slut

572 255

783 038

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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	10-30 år

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Inkomstskatter

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningen.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar och avräkningskonton hos förvaltare.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Årsavgifter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Kassalikviditet (%)

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

Kassaflöde

Summan av föreningens inbetalningar minskat med dess utbetalningar.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Lån kr per kvm bostadsrättsyta

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgift kr per kvm bostadsrättsyta

Summan av föreningens inbetalda årsavgifter delat med bostadsyta.

Årsavgifternas i procent av totala rörelseintäkter

Hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Sparande kr per kvm bostadsrättsyta

Föreningens justerade resultat divideras 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.

Energikostnad kr per kvm

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas när räntan ökar med 1 procent på föreningens lån. Föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Årsavgifter

	2023	2022
Månadsavgifter BRF	2 307 684	2 089 968
	2 307 684	2 089 968

I föreningens årsavgifter ingår el, vatten och avlopp, sophämtning, TV-abonnemang, väghållning och snöröjning samt bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift	1 640	2 414
Förseningsavgift	135	225
Försäljning laddstolpar	73 337	20 383
Faktureringsavgifter	180	0
Elstöd	138 639	0
Övriga ersättningar och intäkter	2 180	21 768
	216 111	44 790

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
El	500 496	614 421
Vatten och avlopp	266 439	248 687
Städning och renhållning	59 703	55 311
TV-abonnemang	24 000	24 000
väghållning/snöröjning	202 170	98 671
Datakommunikation	23 100	25 200
Laddningsstation	7 902	1 602
	1 083 810	1 067 892

Not 5 Underhållskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll av lokaler	25 868	7 281
Reparation och underhåll av fastighet	171 149	203 741
	197 017	211 022

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Konsultkostnader	65 039	54 781
Bankkostnader	2 963	2 973
Övriga kostnader	4 750	10 339
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	47 670	47 130
Företagsförsäkringar	59 805	54 804
Övr. fastighetskostn	0	12 182
	180 227	182 209

Not 7 Styrelsearvode

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 750	72 450
Sociala avgifter	18 729	17 230
	97 479	89 680

Not 8 Ränteintäkter

	2023	2022
Skattefria ränteintäkter	2 113	0
	2 113	0

Not 9 Räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader för lån	818 655	443 529
Räntekostnader för skatter och avgifter	449	375
	819 104	443 904

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 294 466	85 000 000
Inköp	0	294 466
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 294 466	85 294 466
Ingående avskrivningar	-3 810 628	-3 043 150
Årets avskrivningar	-782 729	-767 478
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 593 357	-3 810 628
Utgående redovisat värde	80 701 109	81 483 838
Taxeringsvärden byggnader	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärden mark	2 751 000	2 751 000
	23 351 000	23 351 000

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	185 996	43 893
	185 996	43 893

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tv Grönklitt	24 000	24 000
Förutbetalda försäkringspremier	60 122	54 339
Fordringa laddningsstolpar	18 585	13 564
Internet	2 100	0
	104 807	91 903

Not 13 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	16 235 590	7 927 597
	16 235 590	7 927 597

Not 14 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 24 941 515 (25 133 097 kr) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 575 590	8 280 925
	16 575 590	8 280 925
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 365 925	16 852 172
	8 365 925	16 852 172

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för slutförfallodag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Leksands Sparbank 631-5	1,77	2024-12-30	8 280 925	8 369 257
Leksands Sparbank Bolån	4,65	2023-12-31	0	8 391 340
Handelsbanken Bolån	1,29	2023-06-01	0	8 372 500
Leksands Sparbank 071-5	4,61	2025-06-30	8 269 250	0
Leksands Sparbank 436-8	3,94	2025-12-30	8 391 340	0
			24 941 515	25 133 097

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett av lånen hos Leksandssparbank som kortfristiga skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Under näst år ska föreningen amortera 173 332 (173 332 kr) kronor.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	4 221	2 579
Upplupna revisionsarvoden	17 000	7 000
Övriga poster	0	0
Förutbetalda avgifter	197 194	177 646
Upplupna elkostnader	0	21 231
Snöröjning	18 481	0
	236 896	208 456

Not 18 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 785 000	31 785 000
	31 785 000	31 785 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Orsa 2024-03-04

Jan Strandbacke
Ordförande

Per Pettersson

Jonas Lundgren

Robert Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Robin Lindkvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.03.2024 10:07

SENT BY OWNER:

Lars Halvarsson • 21.03.2024 07:34

DOCUMENT ID:

HkkZr1YR6

ENVELOPE ID:

SynlSIKOp-HkkZr1YR6

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Grönklittstoppen nr 1 för 2023.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jan Sven-Olof Strandbacke jstrandbacke@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 07:45 21.03.2024 07:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/12/09) IP: 95.196.62.144
ALLAN ROBERT ANDERSSON erwinia@telia.com	Signed Authenticated	21.03.2024 08:26 21.03.2024 08:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/09/11) IP: 95.193.46.20
PER PETTERSSON per.1.pettersson@se.abb.com	Signed Authenticated	21.03.2024 09:12 21.03.2024 09:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/07) IP: 138.221.250.19
JONAS LUNDGREN jonas.lundgren@balco.se	Signed Authenticated	21.03.2024 09:31 21.03.2024 09:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/14) IP: 194.16.54.30
ROBIN LINDKVIST robin@anroli.se	Signed Authenticated	21.03.2024 10:07 21.03.2024 08:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/04/22) IP: 185.206.111.194

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