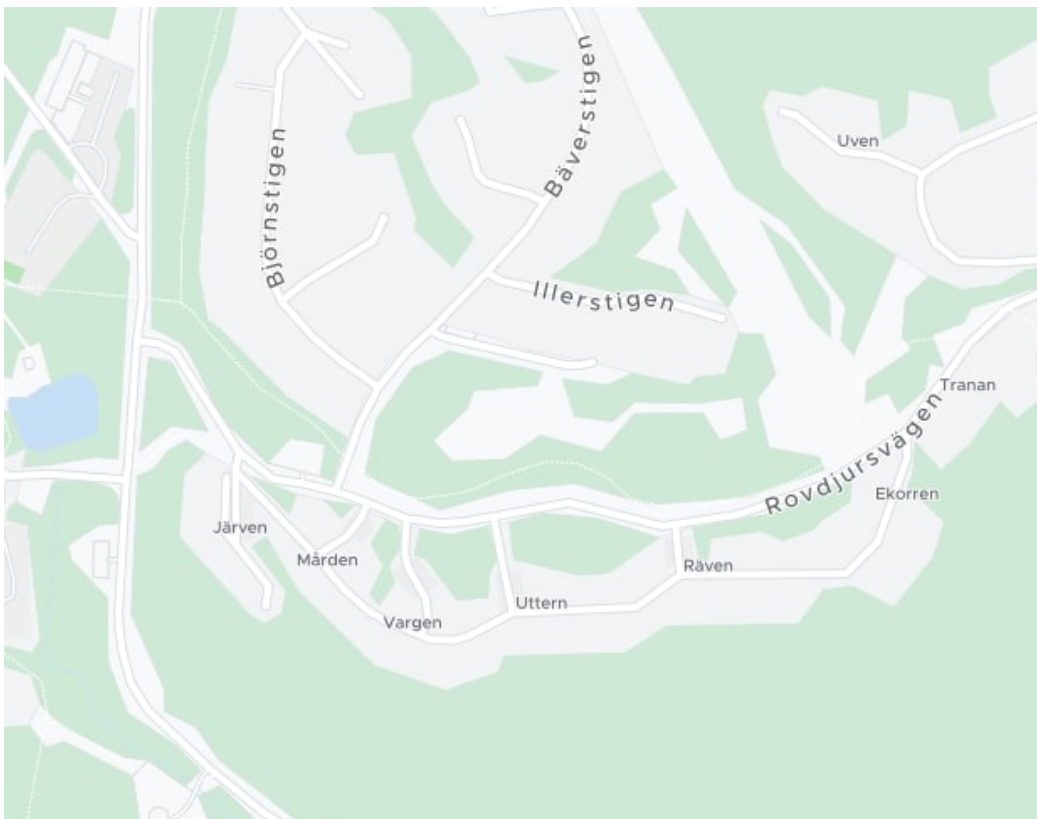


# Årsredovisning för BRF Råtjärn

716456-7534

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för BRF Råtjärn 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*

#### **Föreningens ändamål och verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder under nyttjanderätt samt förvalta föreningens fasta och lösa egendom.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens stadgar upprättades 1987-09-10.

#### **Fastigheterna och fördelning**

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheterna Hansjö 135:5, 135:6, 135:8 samt 135:9, vilket innebär både mark och byggnader.

Fastigheterna bebyggdes under 1986 och färdigställdes under 1987.

Det finns 31 stycken bostadsrätter á 53 kvm med 3 rum i varje bostad.

#### **Fördelning:**

135:5	Järven	7
135:6	Mården	5
135:8	Uttern	10
135:9	Räven	9

Total bostadsyta: 1643 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag. Skötseln har ombesörjats av styrelsen.

För fastigheterna finns ingen långsiktig underhållsplan utan underhåll planeras för 2-3 år framåt i tiden.

Föreningen är medlem med 31 andelar i Råtjärnsbergets Samfällighetsförening vilket förvaltar anläggningar och mark för gemensamt nyttjande i tomtområdet Östra Grönklitt. Samfällighetens funktioner är snöröjning, sommarunderhåll, vägbelysning, diskrensning samt driften av en vallabod i området.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-04-29 bestått av:

Ordinarie:	Ronald Åberg Gunnar Bruhn Per Molin	Ordförande Ledamot Ledamot
------------	---	----------------------------------

Suppleant: Björn Börjesson

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie: Håkan Anell

Suppleant: Ingen utsågs

Valberedning: Siv Godberg  
Sören Lindgren

Den ekonomiska förvaltningen och föreningens lägenhetsförteckning och register hanteras av LR Redovisning Revision Mora AB i Mora.

### Medlemsinformation:

Underhåll: Under 2023 har målning av utsidan på Uttern, Mården samt Järven skett. Besiktning av alla hus sker varje år i anslutning till föreningsstämman.

Planerade underhåll: Underhåll samt målning av det vita på fem hus.

Årsavgift: På grund av ökade utgifter, främst fastighetsskatt, beslutade styrelsen den 24/10-2023 att höja årsavgiften för 2024 med 3.000:-/hus vilket kommer att utdebiteras med 1.500:-/halvår.

### Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 1 stycken överlåtelser ägt rum.

Medlemsantalet vid årets slut var 30 stycken.

Föreningen har sitt säte i Orsa.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	930	806	806	698
Resultat efter finansiella poster	18	-99	6	-14
Balansomslutning	19 037	18 924	19 077	18 972
Soliditet (%)	97	98	97	98
Sparande per kvm (kr)	134	76	91	92
Årsavgift per kvm (kr)	566	491	491	425
Lån per kvm (kr)	0	0	0	0
Ränta per kvm (kr)	0	0	0	0
Räntekänslighet per kvm (%)	0	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	170	158	151	140
Årsavgift % av totala intäkter	100	99	100	100

### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reparations- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 345 000	1 781 808	9 000 000	-7 539 808	-99 144	<b>18 487 856</b>
Disposition av föregående års resultat:		91 130		-190 274	99 144	<b>0</b>
Förändring uppskrivningsfond			-442 926	442 926		<b>0</b>
Årets resultat					17 852	<b>17 852</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 345 000</b>	<b>1 872 938</b>	<b>8 557 074</b>	<b>-7 287 156</b>	<b>17 852</b>	<b>18 505 708</b>

År 2006 lades uppskrivningsfonden upp som om det vore byggnaden och markens anskaffningsvärde (tillgång). Avskrivningar på fastigheten har även inkluderat uppskrivningsfondens avskrivningar. Dock har uppskrivningsfonden i det egna kapitalet inte skrivits av med samma belopp som under tillgångar vilket rätteligen bör göras.

År 2023 har uppskrivningsfonden tagits ur från byggnaden och markens anskaffningsvärde med hjälp av taxeringsvärdet för fastigheterna och lagts in på separata bokföringskonton. Per bokslutsdag har 418 319 kr omförts (2006-2022) från byggnadens avskrivningar till byggnadens uppskrivningsfonds avskrivningar, samma belopp har även förts om från uppskrivningsfond (bundet eget kapital) till balanserat resultat/förlust (fritt eget kapital). Årets avskrivningar på uppskrivningsfonden har redovisats som det rätteligen bör göras.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 287 156
årets vinst	17 852
	<b>-7 269 304</b>

behandlas så att till reparationsfond avsättes i ny räkning överföres	-91 130
	-7 178 174
	<b>-7 269 304</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	930 000	806 090
Övriga rörelseintäkter	3	0	10 261
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>930 000</b>	<b>816 351</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4, 5, 6	-798 280	-803 735
Personalkostnader	7	-22 785	-20 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-91 130	-91 130
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-912 195</b>	<b>-915 490</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 805</b>	<b>-99 139</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-8
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>47</b>	<b>-5</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>17 852</b>	<b>-99 144</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>17 852</b>	<b>-99 144</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>17 852</b>	<b>-99 144</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	18 320 880	18 412 010
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 320 880</b>	<b>18 412 010</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 320 880</b>	<b>18 412 010</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	10	198 000	78 000
Övriga fordringar	10	2 736	958
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	39 142	36 651
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>239 878</b>	<b>115 609</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		476 710	396 394
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>476 710</b>	<b>396 394</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>716 588</b>	<b>512 003</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 037 468</b>	<b>18 924 013</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		15 345 000	15 345 000
Reparationsfond		1 872 938	1 781 808
Uppskrivningsfond		8 557 074	9 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 775 012</b>	<b>26 126 808</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-7 287 156	-7 539 808
Årets resultat		17 852	-99 144
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 269 304</b>	<b>-7 638 952</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 505 708</b>	<b>18 487 856</b>

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	12	512 500	404 000
Leverantörsskulder	13	2 425	0
Skatteskulder	13	0	17 332
Övriga skulder	12	6 835	4 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	10 000	10 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>531 760</b>	<b>436 157</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 037 468

18 924 013

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		17 852	-99 144
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		91 130	91 130
Betald skatt		-17 332	-53 471
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>91 650</b>	<b>-61 485</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-120 000	-62 000
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 269	55 467
Förändring av leverantörsskulder		2 425	-3 388
Förändring av kortfristiga skulder		110 510	3 000
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>80 316</b>	<b>-68 406</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>80 316</b>	<b>-68 406</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		396 394	464 800
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>476 710</b>	<b>396 394</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:

Byggnader 200 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Årsavgift % av totala intäkter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.

Årsavgift per kvm (kr)

Summan av föreningsens inbetalda årsavgifter under året delat med bostadsyta.

Lån per kvm (kr)

Summan av föreningens totala lån vid utgången av året delat med bostadsyta.

Ränta per kvm (kr)

Summan av föreningens totala räntekostnad för lån vid utgången av året delat med bostadsyta.

Sparande per kvm (kr)

Justerat årets resultat (årets resultat + avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är normala - väsentliga intäkter som inte är normala) delat med bostadsyta.

Energikostnad per kvm (kr)

El-, värme- och vattenkostnader delat med bostadsyta.

Räntekänslighet (%)

Ingående balans långfristiga skulder i procent av nettoomsättningen.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2023	2022
Medlemsavgifter	930 000	806 000
Påminnelseavgifter	0	90
	<b>930 000</b>	<b>806 090</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Dalarnas försäkringsbolag, återbäring	0	10 261
	<b>0</b>	<b>10 261</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Vatten och avlopp	278 838	260 379
Avg.Samf.förening	43 400	46 500
Sophämtning	61 690	57 040
Fastighetskatt	207 885	207 885
Försäkringspremier	40 209	37 104
	<b>632 022</b>	<b>608 908</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Licens Fortnox	866	991
Förvaltningskostnader	45 320	43 284
Bankkostnader	2 510	2 453
Kostnader för föreningsstämma	3 680	2 700
Övriga kostnader	2 602	1 194
	<b>54 978</b>	<b>50 622</b>

## Not 6 Underhållskostnader

	2023	2022
Reparation (skrapning) samt material, Råven	0	74 964
Målning, Råven & Uttern	0	69 241
Nocktätning, Uttern 8	0	0
Röjning mellan hus med maskin	0	0
Reparation vindslucka Råven 13	0	0
Byte vindskivor, samt material	0	0
Målning Uttern, Mården, Järven samt färg & material	111 280	0
	<b>111 280</b>	<b>144 205</b>

### Not 7 Arvoden

	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvoden	17 000	12 000
Skattefri bilersättning	4 050	7 400
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 735	1 225
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>22 785</b>	<b>20 625</b>

### Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Avskrivning byggnader	66 523	91 130
Avskrivning uppskrivningsfond	24 607	0
	<b>91 130</b>	<b>91 130</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 345 000	24 345 000
Omklassificeringar	-9 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 345 000</b>	<b>24 345 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 932 990	-5 841 860
Omklassificeringar	418 319	0
Årets avskrivningar	-66 523	-91 130
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 581 194</b>	<b>-5 932 990</b>
Ingående uppskrivningar	0	0
Omklassificeringar	9 000 000	0
Omklassificeringar	-418 319	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-24 607	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>8 557 074</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 320 880</b>	<b>18 412 010</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 157 000	15 157 000
Taxeringsvärden mark	12 561 000	12 561 000
	<b>27 718 000</b>	<b>27 718 000</b>

**Not 10 Kortfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	1 005	958
Medlemsfordringar	198 000	78 000
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	1 731	0
	<b>200 736</b>	<b>78 958</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Dalarnas försäkringsbolag	39 142	36 651
	<b>39 142</b>	<b>36 651</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bokslut	10 000	10 000
Förskottsbetalda medlemsavgifter	512 500	404 000
Kostnadsförda, ej utbetalda sociala avgifter samt skatt	5 785	4 825
	<b>528 285</b>	<b>418 825</b>

**Not 13 Kortfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	17 332
Leverantörsskulder	2 425	0
	<b>2 425</b>	<b>17 332</b>

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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ronald Åberg  
Ordförande

Gunnar Bruhn  
Ledamot

Per Molin  
Ledamot

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

Håkan Annell  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.02.2024 09:55

SENT BY OWNER:

Therese Dammfors · 07.02.2024 13:54

DOCUMENT ID:

B1fupxWsp

ENVELOPE ID:

SyZupeWjp-B1fupxWsp

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 716456-7534 BRF Råtjärn för 20230101-20231231.pdf

13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUNNAR BRUHN bruhngunnar4@gmail.com	Signed Authenticated	22.02.2024 13:40 07.02.2024 20:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/04/23) IP: 217.208.218.5
2. Per Erik Rune Molin permolin1954@yahoo.se	Signed Authenticated	22.02.2024 14:04 22.02.2024 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/03/06) IP: 94.191.136.127
3. RONALD ÅBERG ronald.aberg@gmail.com	Signed Authenticated	22.02.2024 17:43 22.02.2024 17:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/11/18) IP: 83.185.38.7
4. Håkan Annell hakan.annell@telia.com	Signed Authenticated	23.02.2024 09:55 23.02.2024 09:54	Email Low	IP: 81.229.157.37 IP: 81.229.157.37

\* 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