

Årsredovisning
för
BRF Finnsnäs höjden

769604-3921

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för BRF Finnsnäs höjden 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

Information om verksamheten

Styrelsen för Brf Finnsnäs höjden får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2023-01-01-- 2023-12-31

Styrelse

Styrelsen har under perioden bestått av:

Ordinarie: Anna-Karin Sollgard, ordförande
Lars-Erik Andersson
Kenneth Lindkvist
Göran Möller
Pia Larsson

Suppleanter: Åsa Mattsson
Jack Johansen

Revisorer

Ordinarie: Majvor Leksell
Suppleant: Lisa Borgert Isaks

Interna revisorer

Per Böhlmark
Ruth Johansson

Valberedning

Pär Olsson
Fredrik Williamsson

Fastighet och lägenhetsförteckning

Föreningens fastighet, Kråkberg 1:96 bebyggdes 1989 av Diös Bygg AB. På fastigheten finns 27 st bostadshus innehållande 84 lägenheter.

Dessutom finns 8 p-platser, 35 motorvärmplatser och 67 platser i carport.

Lägenhetsfördelning

24 st 2 rum och kök

36 st 3 rum och kök

24 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 7.488 kvm

Privatbostadsföretag

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och beskattas därefter.

Äganderätt

Marken innehas med äganderätt.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan och planerar att arbeta med reparation av innertak samt löpande kontroller och åtgärder av fastigheten.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har styrelsen godkänt 9 överlåtelser.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under 2023 hållit 11 protokollförda sammanträden och ett konstituerande möte. Sammanträdena har varit både i fysisk form samt digital form.

Snöskottning och sandning

Har skötts av Mora Frakten AB.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av LR Redovisning Revision i Mora AB.

Under året har styrelsen bland annat arbetet med:

Arbete med avlopp

Åtgärder har utförts i ett antal lägenheter.

Bystugan

Projektor och filmduk har köpts in till bystugan samt annan inredning som ex. matta.

Elprisstöd

Styrelsen ansökte och beviljades statligt elprisstöd.

Finnsnäsbladet

Styrelsen har gett ut 4 nummer av Finnsnäsbladet som är en informationskanal till medlemmar förutom föreningens hemsida samt slutna Facebookgrupp.

Informationsmaterial från MSB

Styrelsen har delat ut informationsbroschyren ”Om krisen eller kriget kommer” till samtliga medlemmar. Styrelsen har delat ut broschyren ”Skydda dig mot brand hemma”.

Julfika

Styrelsen har bjudit in medlemmarna till julfika med musik i bystugan.

Målning, underhåll, reparation

Föreningen har haft vårstädning samt höststädning och underhållet av fastigheten sker kontinuerligt av anlitate företag samt av styrelsemedlemmar.

Skyddsrum

Styrelsen har köpt in det material som krävs för att skyddsrummet ska vara godkänt.

Utbyte av element

Byte till mer energisnåla element i fyra förråd.

Värmeprojektet

Styrelsen har under året utrett olika möjligheter till modernisering av uppvärmning av lägenheterna. Som stöd i projektarbetet har styrelsen konsulterat Mora kommuns oberoende energirådgivare Annika Persson, VVS-konsult Anders Pers, LR-Revision samt representanter från företag: Adven, PeMi, JA VVS, Bravida, Daniel Back. Medlemmarna har erbjudits att delta på två informationsmöten angående projektet.

Åkgräsklippare

Investering i ny åkgräsklippare

Ändringar av stadgar

Föreningens stadgar uppdaterades enligt ändringar i Bostadsrättslagen.

Föreningen har sitt säte i Mora.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 850	3 491	3 482	3 789	3 499
Resultat efter finansiella poster	247	455	701	815	426
Kassaflöde	652	539	546	379	706
Fond för yttre underhåll	1 724	1 608	1 493	1 377	1 377
Soliditet (%)	29,2	28,4	26,9	24,9	22,5
Årsavgift kr per kvm bostadsyta	465	426	426	463	426
Lån kr per kvm bostadsyta	3 235	3 340	3 444	3 547	3 707
Ränta kr per kvm bostadsyta	46	47	49	53	82
Årsavgifter i procent av intäkterna	90	90	92	91	91
Sparande per kvm bostadsyta	153	180	211	210	159
Räntekänslighet	7	8	8	8	9
Energikostnad per kvm	53	51	46	41	40

Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	96 873	1 608 140	8 059 248	454 586	10 218 847
Disposition av föregående års resultat:			454 586	-454 586	0
Avsättning yttre fond		115 400	-115 400		0
Årets resultat				246 726	246 726
Belopp vid årets utgång	96 873	1 723 540	8 398 434	246 726	10 465 573

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 398 433
årets vinst	246 726
	8 645 159

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	115 400
i ny räkning överföres	8 529 759
	8 645 159

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
Förenings intäkter			
Nettoomsättning	2	3 849 847	3 491 392
Övriga rörelseintäkter	3	40 905	36 967
		3 890 752	3 528 359
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 123 220	-1 043 433
Underhållskostnader	5	-800 624	-387 560
Övriga externa kostnader	6	-198 812	-145 408
Personalkostnader	7	-323 842	-255 251
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	-896 878	-890 731
		-3 343 376	-2 722 383
Resultat före finansiella poster		547 376	805 976
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		43 793	4 202
Räntekostnader		-344 444	-355 591
		-300 651	-351 389
Resultat efter finansiella poster		246 725	454 587
Resultat före skatt		246 725	454 587
Årets resultat		246 726	454 586

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	30 265 374	31 140 220
Inventarier	11	88 531	59 563
		30 353 905	31 199 783
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	0	320 000
		0	320 000
Summa anläggningstillgångar		30 353 905	31 519 783
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		268 022	11 522
Övriga kortfristiga fordringar	13	144 163	12 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	153 853	126 239
		566 038	149 825
<i>Kassa och bank</i>		4 965 336	4 313 674
Summa omsättningstillgångar		5 531 374	4 463 499
SUMMA TILLGÅNGAR		35 885 279	35 983 282

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		96 873	96 873
Föreningens fond för yttre underhåll		1 723 540	1 608 140
		1 820 413	1 705 013
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 398 433	8 059 247
Årets resultat		246 726	454 586
		8 645 159	8 513 833
Summa eget kapital		10 465 572	10 218 846
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15		
	16	4 970 831	24 225 831
Summa långfristiga skulder		4 970 831	24 225 831
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	15	19 255 000	780 000
Leverantörsskulder		384 903	111 341
Skatteskulder		36 891	20 379
Övriga kortfristiga skulder		131 876	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	640 206	626 885
Summa kortfristiga skulder		20 448 876	1 538 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 885 279	35 983 282

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		246 726	454 586
Justering för ej likviditetspåverkande poster	18	878 379	890 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 125 105	1 345 317
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-256 500	-6 722
Förändring av kortfristiga fordringar		-159 713	-6 644
Förändring av leverantörsskulder		273 562	37 774
Förändring av kortfristiga skulder		161 709	39 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 144 163	1 409 225
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-51 000	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		12 000	0
Investeringar i finansiella tillgångar		0	-90 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		326 499	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		287 499	-90 000
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		-780 000	-780 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-780 000	-780 000
Årets kassaflöde		651 662	539 225
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 313 674	3 774 449
Likvida medel vid årets slut		4 965 336	4 313 674

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna förändrades år 2021. Från och med 2021 har anskaffningsvärde av byggnaden från 2004 fördelats i olika komponenter. Exempel på komponenter är fasad, fönster, yttertak etc. Den ekonomiska livslängden för komponenterna är olika.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1%
Innerväggar	2%
Värme, Sanitet	2%
El	2,5%
Inre ytskikt och vitvaror	6,7%
Fasad	2%
Fönster	2%
Köksinredning	3,3%
Yttertak	2,5%
Ventilation	4%
Restpost	2%
Carport	1,5%
Miljöstation och stadsnät	10%
Laddningsstolpar och motorvärmarel	20%
Åkgräsklippare	20%

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.

Lån kr/m² bostadsrättsyta

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

Kassaflöde

Årets förändringar av likvida medel.

Årsavgift kr/m² bostadsrättsyta

Summan av föreningens inbetalda årsavgifter delat med bostadsyta.

Ränta kr/m² bostadsrättsyta

Årets räntekostnader dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas i procent av totala rörelseintäkter

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

Sparande kr/m² 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/m²

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 vid ökade räntekostnader. Genom att dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter får föreningen ett nyckeltal som visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Not 2 Nettointäkter

	2023	2022
Månadsavgifter	3 481 746	3 188 265
Parkerings-och Kabel-TVavgifter	333 350	284 792
Överlåtelseavgifter	8 620	3 000
Hysesintäkt Bystugan	10 590	14 200
Påminnelseavgift	93	523
Pantbrevsavgift	6 174	0
Billaddare	9 274	612
	3 849 847	3 491 392

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Återbäring Dalarnas Försäkringsbolag	0	36 967
Vinst vid avyttring av mask och inv	12 000	0
Elstöd	28 905	0
	40 905	36 967

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
El	163 216	142 195
Gräsklippare m.m.	7 615	10 685
Vatten och Avlopp	230 153	243 366
Snöröjning, sandning	114 639	64 470
Sophämtning	177 060	170 466
Fastighetsskatt	133 476	127 596
Försäkringspremier	155 622	144 966
TV	140 338	125 490
Laddstolpe	1 101	0
Stubbfräsning	0	14 200
	1 123 220	1 043 434

Not 5 Underhållskostnader

	2023	2022
Högtrycksspolning och rörinspektion	16 869	2 806
Underhåll ventilation	192 723	228 915
Skyddsrum	116 454	0
Underhåll av värme	131 877	30 340
Diverse målningsarbeten	18 606	0
Listning av balkonger	64 400	0
Byte/reparation av varmvattenberedare	57 265	38 035
Underhåll maskin	383	12 469
Reparation försäkringsskada	50 000	0
Besiktning av vindar	20 050	0
Reparation av besiktningspunkter	111 764	0
Övriga underhållskostnader	20 233	8 282
Byte av vindskivor	0	64 800
Boxlås med nycklar	0	1 913
	800 624	387 560

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	8 136	62
Förbrukningsmaterial	7 380	21 666
Förvaltningskostnader	71 051	57 458
Revisionsarvoden	22 800	20 905
Internet & hemsida	12 387	6 670
Bankkostnader	5 014	5 614
Bystugan	18 478	2 085
Föreningsavgifter	7 300	11 303
Övriga kostnader	10 341	7 171
Fastighetskontroll	12 475	12 475
Konsultarvoden	23 450	0
	198 812	145 409

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelse-och mötesarvode	210 000	193 200
Lön	48 012	8 575
Skattefri bilersättning	159	0
	258 171	201 775
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	65 470	53 311
	65 470	53 311
Avgift Fora	200	165
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	323 841	255 251

Not 8 Avskrivningar

	2023	2022
Stomme och grund	103 869	103 869
Innerväggar	131 568	131 568
Värme, Sanitet	83 095	83 095
El	69 246	69 246
Inre ytskikt och vitvaror	161 655	161 655
Fasad	34 623	34 623
Fönster	20 774	20 774
Köksinredning	34 588	34 588
Yttertak	17 312	17 312
Ventilation	145 787	145 787
Restpost	62 322	62 322
Carport	10 008	10 008
Laddstolpar	15 884	15 884
Åkgräsklippare	6 148	0
	896 879	890 731

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 089 518	42 089 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 089 518	42 089 518
Ingående avskrivningar	-10 949 298	-10 074 451
Årets avskrivningar	-874 846	-874 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 824 144	-10 949 298
Utgående redovisat värde	30 265 374	31 140 220
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	7 600 000	7 600 000
	45 600 000	45 600 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	40 943 000	40 943 000
	40 943 000	40 943 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 748 810	1 748 810
Inköp	51 000	0
Försäljningar/utrangeringar	-35 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 764 810	1 748 810
Ingående avskrivningar	-1 689 247	-1 673 363
Försäljningar/utrangeringar	35 000	0
Årets avskrivningar	-22 032	-15 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 676 279	-1 689 247
Utgående redovisat värde	88 531	59 563

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	320 000	230 000
Inköp	0	90 000
Försäljningar/utrangeringar	-320 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	320 000
Utgående redovisat värde	0	320 000
Marknadsvärde	0	315 282

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	144 163	12 064
	144 163	12 064

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Dalarnas Fastighetsförsäkring	95 314	87 304
Sappa	37 365	31 635
Medlemskap, Bostadsrätterna	7 300	7 300
Fastighetsförsäkring	9 674	0
Pantbrevsavgift gällande 2023	4 200	0
	153 853	126 239

Not 15 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 24 225 831 kronor (25 005 831 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 970 831	24 225 831
	4 970 831	24 225 831
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	19 255 000	780 000
	19 255 000	780 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats %	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 371912	2024-12-01	1,37	3 125 000	3 125 000
Stadshypotek 53676	2025-06-01	1,37	4 970 831	4 970 831
Stadshypotek 1794816	2024-12-01	1,39	6 722 500	7 502 500
Stadshypotek 17948169	2024-12-01	1,43	9 407 500	9 407 500
			24 225 831	25 005 831
Kortfristig del av långfristig skuld			19 255 000	780 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 325 831 kr.

Lån som har villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda BRF-avgifter	320 282	317 650
Kostnadsförda, ej utbetalade styrelsearvoden	214 000	193 200
Kostnadsförda, ej utbetalade sociala avgifter	55 436	52 507
Kostnadsförda, ej utbetalade räntor	15 288	9 919
Övriga poster	35 200	53 609
	640 206	626 885

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	896 878	890 731
Vinst vid försäljning av värdepapper	-6 499	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-12 000	0
	878 379	890 731

Mora

Anna-Karin Sollgard
Ordförande

Lars-Erik Andersson
Sekreterare

Göran Möller

Pia Larsson

Kennet Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Majvor Leksell
Godkänd revisor