

ÅRSREDOVISNING för BRF Gränjesvålen 3 Orgnr: 716456-4762 Räkenskapsåret 2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gränjesvålen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt belägna på Idre Fjäll i Älvdalens kommun.

Grundfakta om föreningen och fastigheter

Föreningen registrerades 1986-10-25. Föreningens gällande ekonomiska plan upprättades 1986-12-01. Fastigheten förvärvades 1986-12-01. Fastigheter som ingår i beståndet: Idre 80:16, 80:19, 80:63, 80:64, 80:65, 80:66, 80:79, 80:82, 80:83. Fastigheterna är belägna i direkt anslutning till vinterorten Idre Fjäll.

Bostadsarean (lägenhetsytan) är 1.056 kvadratmeter. Inga lokaler finns i fastigheterna.

Lägenhetsfördelning:

			Andelstal:
24 st	lofthus	35 kvm	3,3980%
4 st	9FTG-hus	54 kvm	4,6120%

Taxeringsvärden:

År 2006	6 567 000 kr		
År 2007-08	9 307 000 kr	förändring:	41,72%
År 2009-10	14 107 000 kr	förändring:	51,57%
År 2011-18	14 259 000 kr	förändring:	1,08%
År 2018	14 281 000 kr		
År 2019	14 324 000 kr		
År 2021	19 836 000 kr	förändring:	32,68%
År 2022	19 139 408 kr		
År 2023	19 836 000 kr		
År 2024 prel.	35 340 000 kr	prel förändring	78 %

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Dalarnas försäkringsbolag.

Brf Gränjesvålen 3

2/8

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft tre protokollförda sammanträden samt haft löpande e-post- och telefonkontakter.

Den kamerala förvaltningen har ombesörjts av AB Reditus IT.

För den tekniska förvaltningen har Stiftelsen Idre Fjäll svarat.

Styrelsen har sedan årsstämman 2023-05-02 bestått av 3 ordinarie ledamöter och 1 suppleant:

Håkan Hedberg	ordinarie
Konrad Baginski	ordinarie
Gernot Neuschütz	ordinarie

Anders Andreasson	suppleant, agerat som ordinarie
-------------------	---------------------------------

Valberedning:

Leif Baginski

Revisorer:

Ordinarie: Håkan Annell

Ekonomi

Till stämmans förfogande står årets underskott på kr 30 657,61. Underskottet föreslås flytta till dispositionsfonden och balanseras i ny räkning.

Vår policy är att årsavgifterna ska täcka planerade, löpande utgifter och därtill hålla en buffert som täcker oplanerade utgifter.

Överlåtelser

Inga överlåtelser har skett under det gångna året 2023.


AA
CO

Brf Gränjesvålen 3

3/8

Resultaträkning		2023	2022
Nettoomsättning	Not 1	504 688,00	516 473,00
Rörelsens kostnader			
Underentrep Idre Fjäll tjänster	Not 2	-278 200,76	-251 448,54
Övriga externa kostnader	Not 3	-83 115,98	-63 238,80
Personalkostnader	Not 4	0,00	0,00
Summa kostnader:		-361 316,74	-314 687,34
Rörelseresultat		143 371,26	201 785,66
Finansiellt netto	Not 5	10 900,13	2 631,41
Bokslutsdispositioner	Not 6	-32 500,00	-32 500,00
Resultat före skatt		121 771,39	171 917,07
Skatter:	Not 7		
Fastighetsskatt		-148 764,00	-132 975,00
Skatt tidigare år		-3 665,00	
Summa skatter:		-152 429,00	-132 975,00
Årets resultat		-30 657,61	38 942,07
Förslag om disposition av underskott inom året.		30 657,61	-38 942,07
Redovisat överskott		0,00	0,00


AA
WS

Brf Gränjesvålen 3

4/8

Balansräkning

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Byggnader anskaffningsvärde	Not 8	8 511 000,00	8 511 000,00
Ack avskrivningar byggnad		-2 680 000,00	-2 680 000,00
Mark		2 209 000,00	2 209 000,00
Summa anläggningstillgångar		8 040 000,00	8 040 000,00

Omsättningstillgångar

Fordringar/förutbetalda kostnader	Not 9	0,00	0,00
Kortfristiga placeringar	Not 10	593 861,49	655 434,83
Kassa och bank	Not 11	172 408,13	135 472,40
S:a omsättningstillgångar		766 269,62	790 907,23

SUMMA TILLGÅNGAR

8 806 269,62

8 830 907,23

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalade grundavgifter		-10 720 000,00	-10 720 000,00
Avskrivning byggnader	Not 12	2 680 000,00	2 680 000,00
		-8 040 000,00	-8 040 000,00
Bundna reserver	Not 13	-311 612,00	-282 290,00
		-8 351 612,00	-8 322 290,00

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 14	-209 010,00	-209 010,00
Årets resultat	Förlust 2023	30 657,61	-38 942,07
Obeskattade reserver		-168 392,62	-199 050,23
Summa eget kapital		-8 729 014,62	-8 730 350,23

Kortfristiga skulder

Not 15 -77 255,00 -100 557,00

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

-8 806 269,62

-8 830 907,23

Ställda panter för fastighetslån

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Brf Gränjesvålen 3

5/8

Nyckeltal Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Bostadsrättsyta, m ²	1 056	1 056	1 056	1 056
Årsavgift / m ² bostadsrättsyta	476	476	423	423
Skatt / m ² bostadsrättsyta	141	139	141	106
Lån / m ² bostadsrättsyta	0	0	0	0
Elkostnad / m ² bostadsrättsyta (ingen gemensam)	0	0	0	0
Avgift VA, VVS, mm / m ² bostadsrättsyta (Idre fjälls tjänster)	263	238	225	221
Kapitalkostnader / m ² bostadsrättsyta	0	0	0	0
Soliditet (%)	98	98	98	99


AA
us

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagens och Bokföringsnämndens allmänna råd.

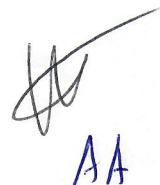
Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år med undantag för redovisning av föreningens fond för yttre underhåll. För räkenskapsår har anpassning gjorts till Bokföringsnämndens nya allmänna råd avseende redovisning av medel redan reserverade för framtida fastighetsunderhåll. Den nya principen innebär att fonden för yttre underhåll ska redovisas som Bundet eget kapital i stället för som Avsättning och att förändring av fonden ej redovisas över resultaträkningen utan som en disposition av det egna kapitalet mellan bundet och fritt eget kapital.

Avsättning för fond till yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med minst 0,3 % av fastighetens anskaffningsvärde. Styrelsen är behörigt att fatta beslut om avsättning och om ianspråktagande av fonden varför förändring av fonden bokförs direkt efter styrelsebeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

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

P.g.a. ändrade redovisningsregler kommer vi att göra avskrivning på byggnader enligt linjär avskrivningsplan, vilket kommer att medföra att byggnader skrives till värde 0 kr år 2085. Den nedskrivning som gjordes 1998, med kr 2.680.000, innebär att planenliga avskrivningar inte behövs göras förrän år 2038. Årliga avskrivningar kommer därefter att göras med 51.456 kr.



Noter	2023	2022
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	502 444,00	502 444,00
Övriga intäkter, ny räkning	2 244,00	14 029,00
	<u>504 688,00</u>	<u>516 473,00</u>
Not 2 Underentrepr Idre Fjäll:s tjänster KPIindex reglerade enligt avtal 1986 Bilaga nr 2 VATTEN OCH AVLOPP m.m.	-278 200,76	-251 448,54
Not 3 Övriga externa kostnader		
Försäkringspremie	-54 867,00	-34 212,00
Reparation och underhåll	0,00	0,00
Adm kostnader övriga	-1 960,90	-1 986,65
Revision	-2 250,00	-4 500,00
Förvaltningskostnader	-24 038,08	-22 539,39
Advokatkostnader	0,00	0,00
	<u>-83 115,98</u>	<u>-63 238,04</u>
Not 4 Personalkostnader		
Ingen avlönad personal.		
Not 5 Finansiell intäkter och kostnader		
Räntenetto	10 900,13	2 631,41



Brf Gränjesvålen 3

7/8

	2023	2022
Not 6 Bokslutsdispositioner		
Avsätt till fastighetsfond	-32 500,00	-32 500,00
Not 7 Skatter		
Fastighetsskatt	-148 764,00	-143 545,00
Skatt övrigt	-3 665,00	10 570,00
<i>Summa skatter:</i>	<u>-152 429,00</u>	<u>-132 975,00</u>
Not 8 Anläggningstillgångar		
Taxeringsvärde		
Mark och byggnader	19 836 000,00	19 836 000,00
	<u>19 836 000,00</u>	<u>19 836 000,00</u>
Not 9 Fordringar/förutbetalda kostnader		
Förutbetalda försäkringar	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Not 10 Kortfristiga placeringar		
SBAB+AVANZA sparkonto	593 861,49	583 788,36
Not 11 Kassa och bank		
Skattekonto	39 641,00	71 645,00
Plusgiro	132 765,66	135 472,40
Swedbank i Idre	1,47	1,47
	<u>172 408,13</u>	<u>207 118,87</u>
Not 12 Byggnads grundavgifter		
Nedskrivning har skett 1998 med 2 680 000 kr		
Not 13 Bundna reserver		
Fastighetsfond	311 612,00	282 290,00
	<u>311 612,00</u>	<u>282 290,00</u>
Lgh och fastfonder har använts till rep. och underhåll av respektive medlems lägenhet.		
Not 14 Fritt kapital		
Balanserat resultat	-209 010,00	-209 010,00
Årets överskott/underskott	30 657,61	-38 942,07
Dispositionsfond (inräknat årets res)	-168 392,62	-199 050,23
	<u>-346 745,01</u>	<u>-447 002,30</u>

AA

Brf Gränjesvålen 3

8/8

	2023	2022
Not 15 Kortfristiga skulder		
Skatteskulder	0,00	-31 093,00
Tillkommande skatt 2022	-34 758,00	-31 093,00
Kvar att dra prel skatt för 2022	0,00	-9 371,00
Kvar att dra prel skatt för 2022	-12 397,00	0,00
Kortfristiga skulder	-6 000,00	-6 000,00
Upplupna kostnader	-24 100,00	-23 000,00
	<u>-77 255,00</u>	<u>-100 557,00</u>

Danderyd 2024-01-16
Bostadsrättsförening Gränjesvålen 3



Anders Andreasson

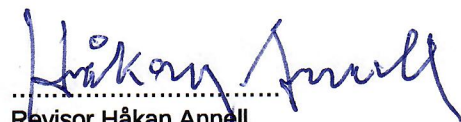


Håkan Hedberg



Konrad Baginski

Min revisionsberättelse har angivits 2024-02-05



Revisor Håkan Annell

Årsredovisningen färdigställd av Konrad Baginski

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Gränjesvålen nr 3, org.nr 716456-4762

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Gränjesvålen nr 3 för år 2023.01.01 – 2023.12.31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, utom att regler om linjär avskrivning inte har följts, men ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Gränjesvålen nr 3's finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Jag har granskat om någon styrelseledamot har handlat i strid med Bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning av Brf Gränjesvålen nr 3 för år 2023.01.01 – 2023.12.31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med Bostadsrättslagen, årsredovisnings - lagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2024-02-05


Håkan Annell
Revisor