



Årsredovisning
2023-24
Brf Björnen

Styrelsen

Åsa Jarskog

Anders Ekblom

Kaj Larsen

Petra Janetzky-Book

Förvaltningsberättelsen

- Verksamheten
- Investeringar
- Uthyrningen
- Nyckeltal Brf
- Resultat och disposition
- Resultat- och balansräkning
- Kassaflödesanalys



Verksamheten

Brf bildades 1978

78 lägenheter i 69 hus (4-bädds
respektive 6-bäddsstugor)

4 056 andelsveckor, varav ca 2010 ä
sålda till medlemmar

5 124 nätter hyrdes ut via Orsa Grönklitt
(1 159 bokningar)

450 medlemmar

Ingår i Grönklitts Första
Samfällighetsförening

Långsiktig underhållsplan

Lågsäsongsveckor disponeras av
medlemmar – till en adm avgift



Investeringar



Skorstenar har förbättrats i några hus
Elsäkerhetskontroll -> utbyte av 80-tal
uttag samt installation av jordfelsbrytare
Brandsläckare har bytts ut
Brandvarnare har kontrollerats och 2-
våningshusen har kompletterats med
en brandvarnare på övervåningarna

Uthyrningen



3 327 282 kr för året (fg år 3 425 630 kr) –
pga lägre uthyrning under jul- och nyår
samt ett antal sommarveckor trots
prishöjningar

Brf Björnen erhåller 70 % av intäkterna
från uthyrningen av de stugor som Brf
hyr ut via Orsa Grönklitt

Inför säsongen 2024/25 har Orsa
Grönklitt höjt priserna med 5-10 %

Nyckeltal

Flerårsöversikt (tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	1 852	1 835	1 806	1 792
Resultat efter finansiella poster	-662	-474	-334	516
Soliditet (%)	89	90	89	90
Balansomslutning	51 789	52 129	52 975	52 232
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	427	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	843	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	107	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	342	0	0	0
Räntekänslighet (%)	2	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	35	0	0	0

OBS! Nytt är att Brf måste redovisa nyckeltal enligt nedan from verksamhetsåret 2023

500-800 är normalt
Under 5000 är bra

Över 200 är bra, under 120 varning
200 är bra

Om räntan stiger med 1% måste avgifterna höjas med 2% (0-5 är bra)

Jämförelsetalen i flerårsöversikten för de tidigare åren är inte beräknade enl BFNAR 2023:1

Resultat och disposition

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 087 925	3 201 625	13 919 538	-473 547	46 735 541
Ökning av insatskapital	39 350				39 350
Disposition av föregående års resultat:		152 466	-626 013	473 547	0
Årets resultat				-661 858	-661 858
Belopp vid årets utgång	30 127 275	3 354 091	13 293 525	-661 858	46 113 033

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 293 525
årets förlust	-661 858
	12 631 667

disponeras så att	
Till underhållsfond avsättes	152 481
i ny räkning överföres	12 479 186
	12 631 667

Till underhållsfond avsättes årligen enligt stadgarna 0,2 % av fastighetens anskaffningsvärde.

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 851 919	1 835 152
Övriga rörelseintäkter		3 327 282	3 425 630
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 179 201	5 260 782
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-5 018 376	-4 942 761
Personalkostnader		-192 601	-151 349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-618 151	-610 998
Övriga rörelsekostnader		-16 293	0
Summa rörelsekostnader		-5 845 421	-5 705 108
Rörelseresultat		-666 220	-444 326
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 115	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		98 161	55 316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 914	-84 537
Summa finansiella poster		4 362	-29 221
Resultat efter finansiella poster		-661 858	-473 547
Resultat före skatt		-661 858	-473 547
Årets resultat		-661 858	-473 547

Not 2

Not 2 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
El och uppvärmning	1 292 219	1 166 196
Renhållning	145 813	133 153
TV avgift	54 962	54 912
Samfällighetsföreningen	768 768	811 200
Löpande underhåll material	98 095	72 128
Löpande underhåll arbete	239 725	400 669
Städning	488 594	476 383
Vaktmästeri	414 562	286 202
Inredning och inventarier	196 506	261 139
Snöskottning	18 040	15 124
Fastighetsavgift	725 394	615 863
Försäkringspremier	149 174	137 397
Resekostnader styrelsen	25 798	18 375
Revisionsarvode	12 424	17 830
Redovisningstjänster	137 453	132 399
Bankkostnader	3 806	13 717
Wifi	187 150	188 682
Övrigt	59 893	141 392
	5 018 376	4 942 761

Balansräkning

Tillgångar

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	45 492 377	46 076 412
Inventarier, verktyg och installationer	4	602 666	404 078
Summa materiella anläggningstillgångar		46 095 043	46 480 490
Summa anläggningstillgångar		46 095 043	46 480 490
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		549 819	306 000
Övriga fordringar		184 997	113 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		442 870	519 493
Summa kortfristiga fordringar		1 177 686	938 957
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 516 201	4 709 211
Summa kassa och bank		4 516 201	4 709 211
Summa omsättningstillgångar		5 693 887	5 648 168
SUMMA TILLGÅNGAR		51 788 930	52 128 658

Not 3

Not 3 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	76 232 974	76 232 974
Inköp	24 816	0
Försäljningar/utrangeringar	-17 153	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 240 637	76 232 974
Ingående avskrivningar	-30 156 562	-29 564 652
Försäljningar/utrangeringar	860	
Årets avskrivningar	-592 558	-591 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 748 260	-30 156 562
Utgående redovisat värde	45 492 377	46 076 412
Bokfört värde mark	15 840 000	15 840 000
	15 840 000	15 840 000

Inköp avser:
Material skorstenar

Not 4

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 879 383	2 456 217
Inköp	224 181	423 166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 103 564	2 879 383
Ingående avskrivningar	-2 475 305	-2 456 217
Årets avskrivningar	-25 593	-19 088
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 500 898	-2 475 305
Utgående redovisat värde	602 666	404 078

Inköp avser:
brandsläckare (44
tkr) samt
jordfelsbrytare (180
tkr)

Balansräkning

Eget kapital och skulder

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 127 275	30 087 925
Underhållsfond		3 354 091	3 201 625
Summa bundet eget kapital		33 481 366	33 289 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 293 525	13 919 538
Årets resultat		-661 858	-473 547
Summa fritt eget kapital		12 631 667	13 445 991
Summa eget kapital		46 113 033	46 735 541
Långfristiga skulder			
	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 615 000	1 660 000
Summa långfristiga skulder		1 615 000	1 660 000
Kortfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 930 000	1 945 000
Förskott från medlemmar		5 350	6 300
Leverantörsskulder		385 197	334 810
Skatteskulder		105 984	5 701
Övriga skulder		70 699	66 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 563 667	1 374 377
Summa kortfristiga skulder		4 060 897	3 733 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 788 930	52 128 658

Not 5 o 6

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	0	1 500 000
	0	1 500 000

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 545 000 (3 605 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-08-31	2023-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 615 000	1 660 000
	1 615 000	1 660 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 930 000	1 945 000
	1 930 000	1 945 000

Kassaflödes- analys

Visar in- och utbetalningar, dvs likviditetsförändringen under året

	Not	2023-09-01	2022-09-01
	1	-2024-08-31	-2023-08-31
Kassaflödesanalys			
1	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-661 858	-473 547
	Avskrivningar	618 151	610 998
	Betald skatt	100 283	-116 606
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	56 576	20 845
	Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
	Förändring av kundfordringar	-243 819	-151 200
	Förändring av kortfristiga fordringar	5 090	-174 345
	Förändring av leverantörsskulder	50 387	-263 528
	Förändring av kortfristiga skulder	192 110	-6 671
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 344	-574 899
2	Investeringsverksamheten		
	Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-248 997	-423 166
	Försäljning av materiella anläggningstillgångar	16 293	0
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-232 704	-423 166
3	Finansieringsverksamheten		
	Inbetalda insatser	39 350	74 250
	Amortering av lån	-60 000	-60 000
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 650	14 250
	Årets kassaflöde	-193 010	-983 815
	Likvida medel vid årets början		
	Likvida medel vid årets början	4 709 211	5 693 026
	Likvida medel vid årets slut	4 516 201	4 709 211