

Årsredovisning
för
Brf Branäs Gondolhusen

769611-8061

Räkenskapsåret

2023-09-01 - 2024-08-31

Styrelsen för Brf Branäs Gondolhusen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta fritidsbostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Torsby kommun, Värmlands län.

Styrelse och revisorer

Tord Barone	ledamot, ordförande
Alexander Kokkin	ledamot
Fatima Kulender	ledamot
Johny Skytte	ledamot
Andreas Trollåker	ledamot

Björn Elfgrén revisor, Warmare AB

Under verksamhetsåret har föreningen haft 1 ordinarie föreningstämma 3 februari 2024 och 1 extrastämma 6 april 2024. 13 st protokollförda styrelsemöten varav 2 st konstituerande styrelsemöten.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-08-17 och kungjordes 2022-08-19. Föreningens stadgar uppdateras med anledning av namnbyte. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-11-01 och kungjordes 2024-11-05.

Fastigheter och byggnader

Föreningen förvärvade sina tre fastigheter 2005. Fastighetsbeteckningen är Branäs 4:712-714 i Torsby kommun. Fastigheterna byggdes 1990 och består av 3 flerbostadshus i 3-4 våningar.

Fastighetens totala taxeringsvärde är 19 060 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
23 st	1 rok	1167,3
28 st	2 rok	1918,3
3 st	3 rok	245,1
54 st		3330,7

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under årsstämman i februari 2024 beslutade föreningen att byta namn från BRF Branäs Apartments till BRF Branäs Gondolhusen. Under april 2024 hölls en extrastämma för ett kompletteringsval till styrelsen, och i samband med det fattades det slutliga beslutet om namnbytet för föreningen.

Underhåll

Under ordinarie stämman beslutades även att godkänna Klara Arkitekters förslag gällande uppdatering av interiör och exteriör för föreningens 3 hus. Under året har sedan taken på samtliga hus renoverats genom att gammal färg högtryckstvättades bort, mindre skador på galvaniseringen grundmålades och hela taken målats i ny kulört enligt Klaras förslag.

För att säkerställa medel för framtida underhåll av byggnaden har en underhållsplan upprättats. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2030. De närmaste åren planerar föreningen målning av fasader och byte av träbeklädning på balkongerna.

Ekonomi

Den 24 februari 2022 invaderade Ryssland Ukraina. Invasionen har lett till att Sverige under mellan 2022 och 2024 har haft sin högsta inflation sedan 1990-talet. En av de främsta faktorerna som drivit inflationen är de ökade energipriserna, vilket gör att det finns en fortsatt osäkerhet kring energikostnaden för kommande år. Brf Branäs Apartment är mindre utsatta för omvärldsläget än många andra föreningar på grund av att föreningen har en låg belåning och över 90% av lånen är låsta på 1,8% fram till årsskiftet 2026/2027. Utöver det så har de energiåtgärder som genomförts tidigare år: som byte till energieffektivare ventilation, installation av nya rörelsestyrda LED-lampor och byte till nya bättre termostater minskat energianvändningen de senaste åren.

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med 6% från 2025-01-01 på grund av ökande omkostnader.

Kapitaltillskott

Amortering enl plan	2024-08-31 295 629 kr
<u>Extra amortering</u>	<u>0 kr</u>
Summa kapitaltillskott	295 629 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån

Väsentliga avtal

Redovisningsbryån i Fryksdalen	Ekonomisk förvaltning
Samhall	Fastighetsskötsel
Näckåns Energi	El
Branäs Fritidscenter	Värme, varmvatten, avfallshantering
Torsby kommun	VA
Folksam	Försäkring
Telia	TV/Internet

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 5 (fg år 1) av föreningens bostadsrätter överlåtits.

Vid verksamhetsårets ingång har föreningen 64 medlemmar.

Tillkommande medlemmar under verksamhetsåret är 5 st.

Avgående medlemmar under året är 7 st.

Medlemmar vid verksamhetsårets utgång är 62 medlemmar.

Flerårsöversikt/Nyckeltal (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	2 277	2 162	2 049	1 927
Resultat efter finansiella poster	-362	-9	240	-1 522
Soliditet (%)	80	79	78	78
Driftsnetto	22	365	0	0
Årsavgift kr/kvm bostadsrätt*	586	649	614	581
Lån (kr/kvm)	1 270	1 359	0	0
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	7 351	7 437	0	0
Sparande (kr/kvm)	189	252	0	0
Räntekänslighet (%)	2	2	0	0
Energikostnad (kr/kvm)	215	213	190	170
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	92	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Tidigare år redovisades årsavgift tillsammans med avtillägg. Årets redovisning innehåller endast årsavgiften.

Nyckeltal med siffran 0 beror på att dessa ej tagits upp tidigare år och därmed saknas uppgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 402 000	1 241 996	-3 459 782	-8 564	21 175 650
Disposition av föregående års resultat:		-505 320	496 756	8 564	0
Årets resultat				-362 284	-362 284
Belopp vid årets utgång	23 402 000	736 676	-2 963 026	-362 284	20 813 366

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 963 025
årets förlust	-362 284
	-3 325 309

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	57 180
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-703 125
i ny räkning överföres	-2 679 364
	-3 325 309

I årets resultat ingår avskrivningar med 287 172 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och laddstolpar. Posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) -75 112 kr.

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 90 731 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 276 567	2 162 372
Övriga rörelseintäkter	3	22 669	195 359
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 299 236	2 357 731
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 115 968	-1 846 314
Övriga externa kostnader	5	-86 343	-74 964
Personalkostnader	6	-74 751	-71 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 9	-287 172	-284 906
Summa rörelsekostnader		-2 564 234	-2 277 667
Rörelseresultat		-264 998	80 064
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		351	165
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-97 637	-88 793
Summa finansiella poster		-97 286	-88 628
Resultat efter finansiella poster		-362 284	-8 564
Resultat före skatt		-362 284	-8 564
Årets resultat		-362 284	-8 564

Balansräkning	Not 1	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	24 486 180	24 771 084
Inventarier, verktyg och installationer	9	61 341	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 547 521	24 771 084
Summa anläggningstillgångar		24 547 521	24 771 084
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 349
Övriga fordringar	11	11 788	8 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	141 158	151 828
Summa kortfristiga fordringar		152 946	161 593
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 449 498	1 960 760
Summa kassa och bank		1 449 498	1 960 760
Summa omsättningstillgångar		1 602 444	2 122 353
SUMMA TILLGÅNGAR		26 149 965	26 893 437

Balansräkning

Not
1

2024-08-31

2023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 402 000

23 402 000

Fond för yttre underhåll

13

736 676

1 241 996

Summa bundet eget kapital

24 138 676

24 643 996

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 963 025

-3 459 782

Årets resultat

-362 284

-8 564

Summa fritt eget kapital

-3 325 309

-3 468 346

Summa eget kapital

20 813 367

21 175 650

Långfristiga skulder

14

Övriga skulder till kreditinstitut

15

3 933 111

4 228 740

Summa långfristiga skulder

3 933 111

4 228 740

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15

297 504

297 504

Leverantörsskulder

184 646

207 119

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16, 17

921 337

984 424

Summa kortfristiga skulder

1 403 487

1 489 047

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 149 965

26 893 437

Kassaflödesanalys	Not 1	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-362 284	-8 564
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		287 172	284 906
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-75 112	276 342
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 349	31 090
Förändring av kortfristiga fordringar		7 298	700
Förändring av leverantörsskulder		-22 473	-20 760
Förändring av kortfristiga skulder		-63 086	-208 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-152 024	78 558
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-63 609	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-63 609	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	438 750
Amortering lån		-295 629	-297 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-295 629	141 246
Årets kassaflöde		-511 262	219 804
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 960 760	1 740 956
Likvida medel vid årets slut		1 449 498	1 960 760

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) samt (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 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.

Soliditet (%)

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

Årsavgift kr/kvm bostadsrätt*

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Lån (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat 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.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	1 952 328	2 161 772
Badrumstillägg	240 000	0
TV-paket	84 240	0
Övrigt	-1	600
	2 276 567	2 162 372

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och avfallshantering.
Medlemmar har egna elabonnemang.
Genom föreningen debiteras varje hushåll en TV/Internetavgift.

Not 3 Övriga intäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Elstöd	22 867	0
Bortskrivning av skuld till tidigare ägare	-198	195 359
	22 669	195 359

Not 4 Övriga driftkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Fastighetsskötsel	61 533	66 136
Snöröjning/sandning	-84 526	0
Hiss	99 002	44 830
Serviceavtal	8 598	25 048
Ventilation	22 451	8 775
Löpande Inre reparationer och underhåll	49 188	12 792
Löpande Yttre underhåll fastigheten	805 556	562 500
El	87 115	107 015
Värme och varmvatten	422 125	409 178
Vatten	205 495	194 892
Avfallshantering	124 670	122 294
Försäkring	83 763	74 126
Kabel TV	49 840	49 892
Internet	111 708	111 656
Fastighetsskatt	57 180	57 180
Övriga fastighetskostnader	12 270	0
	2 115 968	1 846 314

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Ersättningar till revisor	9 876	22 310
Redovisningstjänster	64 500	41 375
Föreningsavgifter	9 076	8 075
Övriga förvaltningskostnader	2 891	3 204
	86 343	74 964

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner och andra ersättningar samt sociala avgifter		
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter för styrelsearvode	14 751	11 483
Totala löner, ersättningar och sociala kostnader	74 751	71 483

Not 7 Byggnader och mark

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	29 067 780	29 067 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 067 780	29 067 780
Ingående avskrivningar	-4 296 696	-4 011 790
Årets avskrivningar	-284 904	-284 906
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 581 600	-4 296 696
Utgående redovisat värde	24 486 180	24 771 084
Taxeringsvärden byggnader	15 938 000	15 938 000
Taxeringsvärden mark	3 122 000	3 122 000
	19 060 000	19 060 000
Bokfört värde byggnader	22 662 180	22 947 084
Bokfört värde mark	1 824 000	1 824 000
	24 486 180	24 771 084

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Företagsinteckning	4 710 000	4 710 000
	4 710 000	4 710 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Inköp laddstolpar	63 609	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 609	0
Årets avskrivningar	-2 268	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 268	0
Utgående redovisat värde	61 341	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	96 813	88 589
Övriga räntekostnader	824	204
	97 637	88 793

Not 11 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	1 450	1 450
Saldo skattekonto	10 338	6 966
	11 788	8 416

Not 12 Förutbetalda kostnader

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsförsäkring	58 700	53 928
Avfallshantering Branäs FC	42 120	40 430
TV Telia	12 423	0
Internet Telia	27 915	0
Internet/TV	0	40 387
Serviceavtal hissar	0	8 598
Serviceavtal Anticimex	0	8 485
	141 158	151 828

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående saldo	1 241 996	1 184 816
Avsättning till fond för yttre underhåll	57 180	57 180
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-562 500	0
	736 676	1 241 996

Not 14 Långfristiga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	2 741 240	3 038 744
	2 741 240	3 038 744

Siffrorna i noten bygger på att lånen förlängs och fortsätter följa nuvarande amorteringsplan

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Fryksdalens Sparbank	1,8	2027-01-01	1 312 500	1 387 500
Fryksdalens Sparbank	1,8	2027-01-01	2 499 990	2 699 994
Fryksdalens Sparbank (rörlig ränta)	5,55	2043-02-28	418 125	438 750
Amortering nästa räkenskapsår			-297 504	-297 504
			3 933 111	4 228 740
Kortfristig del av långfristig skuld			297 504	297 504

Not 16 Förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förskottsfakturerade månadsavgifter	773 956	730 464
	773 956	730 464

Not 17 Upplupna kostnader

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna kostnader el	5 170	3 684
Upplupna kostnader revision	9 376	17 000
Upplupna kostnader styrelsearvode och sociala avgifter	78 852	115 649
Upplupna kostnader vatten	35 675	33 100
Upplupna kostnader snöröjning	0	84 526
Upplupna kostnader fastighetsskötsel sommar	16 313	0
Upplupna kostnader räntor fastighetslån	1 995	0
	147 381	253 959

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Tord Barone
Ordförande

Alexander Kokkin

Fatima Kulender

Johny Skytte

Andreas Trollåker

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

Björn Elfgren
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.01.2025 14:27

SENT BY OWNER:

Julia Liwetius · 17.01.2025 08:35

DOCUMENT ID:

Hk-4vuFPvJg

ENVELOPE ID:

rkeVv_tvw1l-Hk-4vuFPvJg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Branäs Gondolhusen för 20230901-20240831.pdf

15 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:

Årsredovisning Brf Branäs Gondolhusen för 20230901-20240831.pdf-pAdES-HkfidOKvPke.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tord Ingemar Robert Barone tord.barone@gmail.com	Signed Authenticated	17.01.2025 08:52 17.01.2025 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.226.30
2. Alexander Nohr Kokkin alexander.nohr.kokkin@gmail.com	Signed Authenticated	17.01.2025 10:09 17.01.2025 08:36	eID Low	Norwegian BankID (DOB: 87/07/16) IP: 77.106.165.216
3. FATIMA KULENDER h25fatima@hotmail.com	Signed Authenticated	17.01.2025 10:37 17.01.2025 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.45.125
4. Per Andreas Trollåker andreas.trollaker@gmail.com	Signed Authenticated	17.01.2025 11:35 17.01.2025 11:33	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.46.77
5. LEIF JOHNY SKYTTE johnny.skytte@skyttehannaes.se	Signed Authenticated	17.01.2025 12:44 17.01.2025 12:27	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.12.76
6. BJÖRN ELFGREN bjorn@warmare.se	Signed Authenticated	17.01.2025 14:27 17.01.2025 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.161.242

* 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