

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Heden

716456-4739

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Heden 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

Föreningen äger fastigheten Textilen 1 i Rättviks kommun. På fastigheten finns 28 st. bostadshus. Dessutom finns det fristående förråd och garage. Föreningen äger marken. Föreningen är en äkta förening.

<u>Storlek</u>	<u>Hustyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Kvm/lgh</u>	<u>Kvm</u>
5 rok	2 plan	10	117,0	1 170
4 rok	1,5 plan	5	103,8	519
3 rok	1 plan	6	86,0	516
3 rok	1 plan	7	75,0	525
Summa		28		2 730

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2023.

Styrelse

David Häger	ledamot	Peter Vestlund	suppleant
Margit Nilsson	ledamot		
Maria Fahlgren	ledamot		
Fredrik Dalgren	ledamot		
Thomas Skoglund	ledamot		

Revisor

Revisor har under året varit Torgny Mickelsson, Mickelssons Revision & Konsult.

Valberedning

Conny Dahls utsågs till valberedning.

Information från styrelsen

Styrelsen har haft 6 (8) protokollförda möten. Under året har 1 (3) bostäder bytt ägare.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av OP Administration AB.

Föreningen har sitt säte i Rättvik.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedvanligt underhåll har gjort som t.ex. servicegenomgång av värmepumparna.

Kommentar från styrelsen om det negativa resultatet

Det negativa resultatet beror bl.a. på ökande räntekostnader samt ökande kostnader för snöröjning. Åtgärdsförslag är en avgiftshöjning.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022
Nettoomsättning	1 353	1 353
Resultat efter finansiella poster	-20	27
Balansomslutning	13 036	13 335
Soliditet (%)	26	25
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	496	496
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 496	3 598
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 496	3 598
Sparande per kvm (kr/kvm)	126	143
Räntekänslighet (%)	7	7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	9	9
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	641 000	556 080	2 126 648	26 678	3 350 406
Avsättning yttre fonden		43 000	-43 000		0
Disposition av föregående års resultat:			26 678	-26 678	0
Årets resultat				-19 883	-19 883
Belopp vid årets utgång	641 000	599 080	2 110 326	-19 883	3 330 523

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 110 326
årets förlust	-19 883
	2 090 443
disponeras så att	
Avsättes till yttre fond	43 000
i ny räkning överföres	2 047 443
	2 090 443

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 353 142	1 353 143
Övriga rörelseintäkter		10 333	32 543
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 363 475	1 385 686
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-703 213	-698 611
Personalkostnader	2	-20 623	-20 623
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-363 162	-363 162
Summa rörelsekostnader		-1 086 998	-1 082 396
Rörelseresultat		276 477	303 290
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 599	9 291
Räntekostnader och liknande resultatposter		-357 959	-285 903
Summa finansiella poster		-296 360	-276 612
Resultat efter finansiella poster		-19 883	26 678
Resultat före skatt		-19 883	26 678
Årets resultat	3	-19 883	26 678

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	9 955 428	10 243 431
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	66 305	141 464
Summa materiella anläggningstillgångar		10 021 733	10 384 895
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	700 000	700 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		700 000	700 000
Summa anläggningstillgångar		10 721 733	11 084 895
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		169	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 126	77 950
Summa kortfristiga fordringar		72 295	78 004
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 242 024	2 171 701
Summa kassa och bank		2 242 024	2 171 701
Summa omsättningstillgångar		2 314 319	2 249 705
SUMMA TILLGÅNGAR		13 036 052	13 334 600

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		641 000	641 000
Fond för yttre underhåll		599 080	556 080
Summa bundet eget kapital		1 240 080	1 197 080
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 110 326	2 126 648
Årets resultat		-19 883	26 678
Summa fritt eget kapital		2 090 443	2 153 326
Summa eget kapital		3 330 523	3 350 406
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 545 225	9 822 905
Summa långfristiga skulder		9 545 225	9 822 905
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 241	953
Skatteskulder		-14 554	28 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		138 617	131 503
Summa kortfristiga skulder		160 304	161 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 036 052	13 334 600

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-19 883	26 678
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		363 162	363 162
Betald skatt		-4 353	26 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		338 926	415 904
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		5 824	-18 052
Förändring av leverantörsskulder		35 288	953
Förändring av kortfristiga skulder		-32 035	26 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten		348 003	425 165
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-277 680	-277 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-277 680	-277 680
Årets kassaflöde		70 323	147 485
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 171 701	2 093 037
Likvida medel vid årets slut		2 242 024	2 240 522

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.

Fastigheten skrivs av med årets amorteringar. Avsättning till yttre fonden görs med 0,3 % av byggnadens anskaffningsvärde i enlighet med den ekonomiska planen. Avsättningen görs enligt disposition efter att stämman beslutat detta.

Öresutjämning tillämpas varför differenser om 1 kr kan förekomma.

Not 2 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Resultaträkning

	2023	2022
Avgifter bostäder	1 353 143	1 353 143
Övriga intäkter, momsfria	25	25
Övriga rörelseintäkter	7 469	32 518
Fastighetsel	-23 970	-23 595
Snöröjning/sandning	-66 339	-28 988
Underhåll byggnad	-26 639	-58 520
Underhåll övrigt	-2 969	-45 330
Fastighetsskatt	-172 944	-176 280
Fastighetsförsäkringspremier	-64 982	-32 364
Fastighetsförvaltning	-57 300	-54 576
Bredband, internet	-113 863	-136 947
Övriga fastighetskostnader	-31 393	-34 450
Förbrukningsmaterial	-8 567	-21 808
Brf kostnader, Bov	-5 570	-6 622
Telekommunikation	-10 000	-10 000
Styrelsearvoden	-55 000	-55 000
Ersättningar till revisor	-6 000	-6 000
Bankkostnader	-2 036	-1 892
Övriga externa tjänster	-1 634	-1 339
Föreningsavgifter	-4 970	-4 900
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	-20 623	-20 623
Avs byggnad	-277 680	-277 680
Avs teknisk anläggning	-75 159	-75 159
Avs markanläggning	-10 323	-10 323
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	61 565	9 291
Räntekostnader för långfristiga skulder	-357 508	-285 903
Räntekostnader SKV	-391	0

	26 342	26 678
Not 4 Byggnader och mark		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 896 777	15 896 777
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 896 777	15 896 777
Ingående avskrivningar	-5 217 640	-4 939 960
Årets avskrivningar	-277 680	-277 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 495 320	-5 217 640
Ingående mark	860 000	860 000
Utgående ackumulerade mark	860 000	860 000
Ingående rekonstruktion	-1 354 204	-1 354 204
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 354 204	-1 354 204
Utgående redovisat värde	9 907 253	10 184 933
Taxeringsvärden byggnader	17 512 000	17 512 000
Taxeringsvärden mark	5 992 000	5 992 000
	23 504 000	23 504 000
Bokfört värde byggnader	9 047 253	9 324 933
Bokfört värde mark	860 000	860 000
	9 907 253	10 184 933
Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	375 795	375 795
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 795	375 795
Ingående avskrivningar	-234 331	-159 172
Årets avskrivningar	-75 159	-75 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-309 490	-234 331
Utgående redovisat värde	66 305	141 464

Avskrivningstid 5 år. Inköpt 2019-11-19. Teknisk anläggning för fiber, bredband, telefoni.

Not 6 Aktier och andelar

Namn	Bokfört värde
Penningmarknadsfond, Robur	700 000
	700 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
LSP 9756209335	-9 545 225	-9 822 905
	-9 545 225	-9 822 905

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Rättvik

David Häger
Ordförande

Fredrik Dalgren

Maria Fahlgren

Thomas Skoglund

Margit Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Torgny Mickelsson
Revisor

DAVID HÄGER

cbcb7c8d-b372-4778-b6d4-c7c0970fdb5 - 2024-05-13 18:24:52 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 935e4c15-a9ba-40ea-89ce-9c4664516444 - SE

Margit Elisabet Nilsson

7b6f350b-0de2-4bcc-839e-0f9a665a96cd - 2024-05-13 19:14:54 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 3f7bd483-e832-4dd0-a444-e67e97c36884 - SE

THOMAS SKOGLUND

189bfc1e-56a7-4987-897c-7801791543e1 - 2024-05-13 20:57:05 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 2ba45646-373e-475a-b4e5-681fd03c2812 - SE

Fredrik Anders Dalgren

3538a09a-c8e5-4d68-a9cd-89160facb929 - 2024-05-13 21:28:14 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f3fcfa55-5274-4302-b50a-f3d5e00ff951 - SE

MARIA FAHLGREN

59581dad-62a2-4420-88ec-37be2ed937a7 - 2024-05-13 23:10:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f6cb1d3b-1528-439d-af35-5be392c62232 - SE

John Torgny Mickelsson

2453f07d-e97b-418a-91e0-e9ce0801ceb8 - 2024-05-17 12:02:31 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c7ef98e7-4a44-42c8-b414-bcbf73918b68 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Heden

Org.nr 716456-4739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Heden för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Hedens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Heden enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa

risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Heden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Heden enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvärlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Bollstabruk

Torgny Mickelsson
Revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

John Torgny Mickelsson

0fcfe14f-96b2-4ab2-87e5-17a401534d29 - 2024-05-17 15:21:09 UTC +03:00

BankID / Freja eID - ee1f0e27-dd33-4645-ada3-f40de970bd60 - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende