

ÅRSREDOVISNING för BRF Gränjesvålen 3 Orgnr: 716456-4762 Räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gränjesvålen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

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	31 150 000 kr	förändring:	57,04%
År 2025 prel.	31 150 000 kr		

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Dalarnas försäkringsbolag.

CO AA AN

Brf Gränjesvålen 3

2/8

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft ett protokollfört sammanträde samt haft löpande e-post- och telefonkontakter.

Den kamerala förvaltningen har ombesörjts av AB FOSKAN 1.

För den tekniska förvaltningen har Stiftelsen Idre Fjäll svarat.

Styrelsen har sedan årsstämman 2024-05-02 bestått av 3 ordinarie ledamöter och 0 suppleanter:

Håkan Hedberg	ordinarie
Konrad Baginski	ordinarie
Anders Andreasson	ordinarie

Ingen	suppleant
-------	-----------

Valberedning:

Leif Baginski

Revisorer:

Ordinarie: Agata Navborg

Ekonomi

Till stämmans förfogande står årets överskott på kr 57.608,11. Överskottet 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.

Överlåtelse

Inga överlåtelse har skett under det gångna året 2024.

Handwritten initials: B, AA, CS, AN

Brf Gränjesvålen 3

3/8

Resultaträkning		2024	2023
	2024		
Nettoomsättning	Not 1	691 908,00	504 688,00
redovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.			
Underentrep Idre Fjäll tjänster	Not 2	-289 508,26	-278 200,76
Övriga externa kostnader	Not 3	-85 559,18	-83 115,98
Personalkostnader	Not 4	0,00	0,00
Summa kostnader:		-375 067,44	-361 316,74
Rörelseresultat		316 840,56	143 371,26
Finansiellt netto	Not 5	13 201,55	10 900,13
Bokslutsdispositioner	Not 6	-32 500,00	-32 500,00
Resultat före skatt		297 542,11	121 771,39
Skatter:	Not 7		
Fastighetsskatt		-239 928,00	-148 764,00
Skatt för tidigare år (neg. tillkommande, pos. återbäring)		-6,00	-3 665,00
Summa skatter:		-239 934,00	-152 429,00
Årets resultat		57 608,11	-30 657,61
Förslag om disposition av överskott inom året.		-57 608,11	30 657,61
Redovisat överskott		0,00	0,00

CO
AN
AN

Brf Gränjesvålen 3

4/8

Balansräkning

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

2024

Anläggningstillgångar

redovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december Not 8

Ack avskrivningar byggnad

Mark

Summa anläggningstillgångar

8 511 000,00

-2 680 000,00

2 209 000,00

8 040 000,00

8 511 000,00

-2 680 000,00

2 209 000,00

8 040 000,00

Omsättningstillgångar

Fordringar/förutbetalda kostnader

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

S:a omsättningstillgångar

Not 9

0,00

Not 10

606 380,04

Not 11

258 972,09

865 352,13

0,00

593 861,49

172 408,13

766 269,62

SUMMA TILLGÅNGAR

8 905 352,13

8 806 269,62

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalade grundavgifter

Avskrivning byggnader

Bundna reserver

Not 12

-10 720 000,00

2 680 000,00

-8 040 000,00

Not 13

-308 641,40

-8 348 641,40

-10 720 000,00

2 680 000,00

-8 040 000,00

-311 612,00

-8 351 612,00

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Obeskattade reserver

Summa eget kapital

Not 14

-209 010,00

-57 608,11

-226 000,73

-8 783 652,13

-209 010,00

30 657,61

-168 392,62

-8 729 014,62

Kortfristiga skulder

Not 15

-121 700,00

-77 255,00

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

-8 905 352,13

-8 806 269,62

Ställda panter för fastighetslån

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Inga

Inga

LS

WJ

AA

AN

Nyckeltal Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Bostadsrättsyta, m ²	1 056	1 056	1 056	1 056	1 056
Årsavgift / m ² bostadsrättsyta	651	476	476	423	423
Skatt / m ² bostadsrättsyta	251	141	139	141	106
redovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.	0	0	0	0	0
Elkostnad / m ² bostadsrättsyta (ingen gemensam)	0	0	0	0	0
Avgift VA, VVS, mm / m ² bostadsrättsyta (Idre fjälls tjänster)	277	263	238	225	221
Kapitalkostnader / m ² bostadsrättsyta	0	0	0	0	0
Soliditet (%)	98	98	98	98	99

LO

AA

AN

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagens och Bokföringsnämndens allmänna råd.

2024

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 anskaffningssvärde. 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	2024	2023
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	687 672,00	502 444,00
Övriga intäkter, ny räkning	4 236,00	2 244,00
	<u>691 908,00</u>	<u>504 688,00</u>
Not 2 Underentrepr Idre Fjäll:s tjänster KPI-index reglerade enligt avtal 1986 Bilaga nr 2 VATTEN OCH AVLOPP m.m.	-289 508,26	-278 200,76
Not 3 Övriga externa kostnader		
Försäkringspremie	-56 743,00	-54 867,00
Reparation och underhåll	0,00	0,00
Adm kostnader övriga	-2 283,65	-1 960,90
Revision	-2 250,00	-2 250,00
Förvaltningskostnader	-24 282,53	-24 038,08
Advokatkostnader	0,00	0,00
	<u>-85 559,18</u>	<u>-83 115,98</u>
Not 4 Personalkostnader		
Ingen avlönad personal.		
Not 5 Finansiell intäkter och kostnader		
Räntenetto	13 201,55	10 900,13

CS
AA
AN

Brf Gränjesvålen 3

7/8

	2024	2023
Not 6 Bokslutsdispositioner		
Avsätt till fastighetsfond	-32 500,00	-32 500,00
Not 7 Skatter		
Fastighetsskatt (beräknad, ej beslutad för 2024)	-239 928,00	-148 764,00
Skatt övrigt	-6,00	-3 665,00
Summa skatter:	-239 934,00	-152 429,00
Not 8 Anläggningstillgångar		
Taxeringsvärde		
Mark och byggnader	31 150 000,00	19 836 000,00
	<u>31 150 000,00</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	606 380,04	593 861,49
Not 11 Kassa och bank		
Skattekonto	92 947,00	39 641,00
Plusgiro	166 023,62	132 765,66
Swedbank i Idre	1,47	1,47
	<u>258 972,09</u>	<u>172 408,13</u>
Not 12 Byggnads grundavgifter		
Nedskrivning har skett 1998 med 2 680 000 kr		
Not 13 Bundna reserver		
Fastighetsfond	308 641,40	311 612,00
	<u>308 641,40</u>	<u>311 612,00</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	-57 608,11	30 657,61
Dispositionsfond (inräknat årets res)	-226 000,73	-168 392,62
	<u>-492 618,84</u>	<u>-346 745,01</u>

CS
AA
AN

	2024	2023
Not 15 Kortfristiga skulder		
Skatteskulder (bedömt)	-78 000,00	0,00
Tillkommande skatt för f.g. år	-6,00	-34 758,00
Kvar att dra prel skatt för 2023	0,00	-12 397,00
Kvar att dra prel skatt för 2024	-13 494,00	0,00
Kortfristiga skulder	-6 000,00	-6 000,00
Upplupna kostnader	-24 200,00	-24 100,00
	<u>-121 700,00</u>	<u>-77 255,00</u>

Danderyd 2025-01-11
Bostadsrättsförening Gränjesvålen 3


Anders Andreasson


Håkan Hedberg


Konrad Baginski

Min revisionsberättelse har angivits 2025-


Revisor Agata Navborg

Årsredovisningen färdigställd av Konrad Baginski

A

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Gränjesvålen nr 3, 716456-4762

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Gränjesvålen nr 3, för år 2024-01-01 till 2024-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Styrelsens ansvar för årsredovisningen är omfattande och centralt för att säkerställa att företaget följer gällande redovisningsregler och lagkrav. Styrelsen har det primära ansvaret för att årsredovisningen utarbetas i enlighet med **gällande redovisningsprinciper** och **lagar och regler** (t.ex. Bokföringslagen och Årsredovisningslagen i Sverige). Detta innebär att styrelsen ska säkerställa att årsredovisningen ger en **rättvisande bild** av företagets finansiella ställning och resultat. Styrelsen ska se till att företagets redovisning följer **god redovisningssed**. Styrelsen är ansvarig för att bostadsrättsföreningen har en **effektiv intern kontroll** och en god **styrning** av de ekonomiska processerna.

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar för årsredovisningen är att oberoende och objektivt granska företagets finansiella rapportering för att säkerställa att den är korrekt och att den följer gällande redovisningsprinciper och lagkrav. Revisorns roll är att ge en bedömning av om årsredovisningen ger en **rättvisande bild** av bostadsrättsföreningens finansiella ställning och resultat. Det innebär att revisorn ska kontrollera att redovisningen är korrekt och att den följer god redovisningssed och de lagar och regler som gäller i Sverige, bland annat **Årsredovisningslagen** och **Bokföringslagen** i Sverige.

Uttalande

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat uppdateringen av taxeringsvärdet enligt uppgifter från Skatteverket. Jag har granskat de kortfristiga skulderna samt det finansiella nettot.

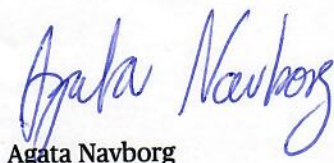
Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkningen.

Jag tillstyrker att överskottet disponeras enligt förslaget i verksamhetsberättelsen.

Styrelseledamöter har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför jag tillstyrker:

Att styrelseledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 2025-02-23



Agata Navborg