

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Orren 1 Kläppen

769637-7121

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Orren 1 Kläppen, 769637-7121, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus och för föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-08-06 och det här är föreningens fjärde räkenskapsår. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen äger och förvaltar fastigheterna Malung-Sälen Gusjön 6:159 - 6:161 och 6:178 - 6:190 med en total fastighetsareal på 20 076 kvadratmeter. Totalt finns 16 parhus med vardera 2 lägenheter. Bostadsarea är 2 582 kvadratmeter. Marken innehas med äganderätt.

Tre gemensamhetsanläggningar finns: Malung-Sälen Gusjön GA:3, GA:8 och GA:15. Två samfällighetsföreningar har ansvaret för dessa:

1. Kläppens Samfällighetsförening (716457-3037) ansvarar för vägen (GA:3) från riksväg 66 upp till trevägskorset som delar vägen mot Mitt i Pistens stugområde och Horrmundbergets stugområde. Föreningen ansvarar också för återvinning inom området genom GA:8.
2. Mitt i Pistens Samfällighetsförening (716457-3532) ansvarar för vägen (GA:15) inom Mitt i Pistens område och all parkmark kring områdets fastigheter.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som är uppdaterad utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen.

Fastigheterna är försäkrade via Länsförsäkringar.

Styrelsen har sitt säte i Malung-Sälens kommun, Dalarnas län.

Medlemsinformation

Föreningen har 63 medlemmar som är innehavare av de 32 medlemslägenheterna.

Styrelsen består av: Ordförande Ulrika Ljung samt ledamöterna Christin Wolff, Sevtap Gurdal, Robert Andersson, Martina Andersson och Paul Ewerlöf. Suppleant är Ralf Jacobsen.

Föreningens revisor är Martin Hellström, Ekonomipartner Dalarna AB.

Styrelsen har haft styrelsemöten ca en gång per månad löpande och vissa extra insatta möten vid behov.

Ordinarie årsstämma hölls 2024-03-29.

Under 2024 har följande insatser genomförts:

- Föreningen har blivit medlem i Bostadsrätterna
- Föreningen har anlitat jurist för genomgång, kvalitetssäkring av uppdaterade stadgar
- Uppdaterat hemsidan med nya uppgifter, hjälp och stöd
- Tagit fram policy & riktlinje för föreningens medlemmar i BRF Orren 1
- Översyn har genomförts gällande snörasskydd och tak av snickare via en utvändigt besiktning
- Översyn av golvvärme/ värmeanläggning har gjorts

Dialog kring nya området Södra Orrbacken har förts med exploatören (Gustav Eriksson, KSR). Skidvägar bevakas/bevaras för ski in/ski out läget i samband med uppförande av nya bostadsområdet. Tunnel under skidväg bakom 545 - 546 kommer exploatören att anlägga för planfri korsning. Exploatören säkerställer och bekostar att föreningens avvattnings (diken, vägtrummor) förstärks för de tillkommande flöden exploateringen medför.

Föreningen har haft en inplanerad gemensam arbetsdag 2024-09-07. Vädret var bra och vi grillade korv och bröd. Det var väldigt uppskattat och trevligt.

2024-11-02 hölls extrastämma i Kläppen och via Teams.

Under vintersäsongen har snöskottning skett av tak och utförts av en entreprenör.

Övriga frågor styrelsen har hanterat löpande under året:

- Föreningens försäkringsbolag har genomfört besiktningar av föreningens samtliga fastigheter och besiktningsrapporter per lägenhet lämnades med uppmaning om åtgärder, som medlemmar tagit del av.
- Bygglovshantering för friggebodar och altaner har hanterats löpande av styrelsen.
- Reparation och justering av värmesystem
- Löpande hantering av fakturor
- Hantering av administration kring vattenskada
- Löpande hantering av administration relaterat till fastighetsöverlåtelser och nya medlemmar
- Löpande medlemsfrågor
- Felanmälningar
- Kontakt med entreprenörer och Kläppens ägarservice
- Kontakt med Eways som kontrollerade billaddare och att lastbalansering är installerad. Wi-Fi mottagning är för dåligt i elskåpet så lastbalansering får ej kontakt = fungerar ej.
- Fasader har kontrollerats. Södersidor dåliga (fönsterfoder, överliggare). Behöver åtgärdas.
- Hantering uppmärkning av träd som planeras ska fällas

En underhållsplan har ajourhållts med kortsiktiga mål och med en plan på långsiktighet.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 450 688	1 394 767	1 356 031	1 305 769
Resultat efter finansiella poster	-1 002 330	-1 191 643	-130 416	-1 161 821
Soliditet %	86,7	86,8	86,8	86,5
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	562	540		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	100	82,6		
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	3 683	3 721		
Sparande per m ²	-1	30		
Energikostnad per m ²	102	96		
Räntekänslighet %	6,5	6,9		

Kommentar till flerårsöversikt

Nyckeltalet Skuldsättning per kvadratmeter är inte representativt för föreningen då ingen yta upplåts med hyresrätt.

I nyckeltalet Energikostnad per kvadratmeter ingår endast vatten & avlopp. Värme och elektricitet bekostas av varje enskild lägenhetsinnehavare.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Det redovisade resultatet är negativt för föreningen. Styrelsen ser trots detta inga problem för föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden i form av höjda räntenivåer och planerat underhåll. Skulle behov uppstå finns möjlighet att höja årsavgifter, utöka föreningens lån eller tillföra medel av engångskaraktär från föreningens medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 800 000	393 000	-2 225 037	-1 191 643
Balanseras i ny räkning			-1 191 643	1 191 643
Reservering		625 000	-625 000	
Användning		-1 018 000	1 018 000	
Årets resultat				-1 002 330
Belopp vid årets utgång	68 800 000	0	-3 023 680	-1 002 330

Kommentar

På styrelsemöte 2025-03-18 beslutades att alla medel i fond för yttre underhåll per 2024-12-31 skulle överföras till balanserade vinstmedel.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-3 023 680
Årets resultat	-1 002 330
Summa	-4 026 010
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	520 000
Balanseras i ny räkning	-4 546 010
Summa	-4 026 010

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 450 688	1 394 767
Övriga rörelseintäkter	3	0	294 656
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 450 688	1 689 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 163 568	-1 596 409
Övriga externa kostnader	5	-184 071	-154 658
Personalkostnader		-35 991	-42 683
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-648 384	-648 384
Summa rörelsekostnader		-2 032 014	-2 442 134
Rörelseresultat		-581 326	-752 711
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 217	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-436 221	-438 943
Summa finansiella poster		-421 004	-438 932
Resultat efter finansiella poster		-1 002 330	-1 191 643
Resultat före skatt		-1 002 330	-1 191 643
Årets resultat		-1 002 330	-1 191 643

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	73 594 416	74 242 800
Summa materiella anläggningstillgångar		73 594 416	74 242 800
Summa anläggningstillgångar		73 594 416	74 242 800
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	22 206
Övriga fordringar		1 769	839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 870	39 920
Summa kortfristiga fordringar		44 639	62 965
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 065 535	1 487 097
Summa kassa och bank		1 065 535	1 487 097
Summa omsättningstillgångar		1 110 174	1 550 062
SUMMA TILLGÅNGAR		74 704 590	75 792 862

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 800 000	68 800 000
Fond för yttre underhåll		0	393 000
Summa bundet eget kapital		68 800 000	69 193 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 023 680	-2 225 037
Årets resultat		-1 002 330	-1 191 643
Summa fritt eget kapital		-4 026 010	-3 416 680
Summa eget kapital		64 773 990	65 776 320
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8,9	9 408 215	9 508 235
Summa långfristiga skulder		9 408 215	9 508 235
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	100 020	100 020
Leverantörsskulder		58 757	55 095
Skatteskulder		300 992	290 576
Övriga skulder		1 248	1 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		61 368	61 368
Summa kortfristiga skulder		522 385	508 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 704 590	75 792 862

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-581 326	-752 711
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	648 384	648 384
Erhållen ränta	15 217	11
Erlagd ränta	-436 221	-438 943
Betald inkomstskatt	10 416	12 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-343 530	-531 051
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	22 206	43 244
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 880	-7 060
Ökning/minskning leverantörsskulder	3 662	-43 245
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		1 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-321 542	-536 864
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-100 020	-100 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 020	-100 020
Årets kassaflöde	-421 562	-636 884
Likvida medel vid årets början	1 487 097	2 123 981
Likvida medel vid årets slut	1 065 535	1 487 097

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>Procent</i>	<i>År</i>
Byggnader	1,25	80

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 450 687	1 394 767
Summa	1 450 687	1 394 767

Not 3 Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Ersättning från Mitt i Pistens Samfällighetsförening	0	294 656

Not 4 Driftskostnader

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Återvinningskostnader	75 200	47 200
Fastighetsförsäkringspremier	92 045	77 594
Fastighetsavgift	152 400	148 592
Städning & renhållning	35 200	35 205
Reparation & underhåll fastighet	351 780	621 430
Sotning	53 967	665
Sophämtning (återvinning, drift)	0	38 400
Väg, anläggning	3 200	240 893
Väg, drift	24 000	25 600
Vatten & avlopp	263 776	248 830
Fastighetsskötsel & förvaltning	112 000	112 000
Summa	1 163 568	1 596 409

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Redovisning & revision	88 972	75 586
Bankkostnader	2 667	2 495
Datakommunikation (kabel-TV & internet)	75 509	67 465
Övrigt	16 923	9 112
Summa	184 071	154 658

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 889 520	76 889 520
Utgående anskaffningsvärden	76 889 520	76 889 520
Ingående avskrivningar	-2 646 720	-1 998 336
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-648 384	-648 384
Utgående avskrivningar	-3 295 104	-2 646 720
Redovisat värde	73 594 416	74 242 800
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 075 000	30 618 000
Mark	22 700 000	14 765 000
Summa taxeringsvärde	55 775 000	45 383 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	9 008 135	9 108 155

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 100 000	14 100 000
Summa ställda säkerheter	14 100 000	14 100 000

Not 9 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

<i>Typ av tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster</i>	<i>Typ av balanspost</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Långfristiga skulder	Övriga skulder till kreditinstitut	9 408 215	9 508 235
Kortfristiga skulder	Övriga skulder till kreditinstitut	100 020	100 020

Kommentar till not

Föreningens banklån om 9 508 235 kronor redovisas under ovanstående poster i balansräkningen för 2024-12-31.

Not 10 Not till Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag - har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Annelie Bälter, Dalälva Ekonomi & Utbildning AB

Underskrifter

Sälen

Ulrika Ljung Datum
Styrelseordförande

Robert Andersson Datum
Styrelseledamot

Christin Wolff Datum
Styrelseledamot

Martina Andersson Datum
Styrelseledamot

Sevtap Gurdal Datum
Styrelseledamot

Paul Ewerlöf Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Martin Hellström

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

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