

BRF GRÄNJSVALEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

Årsredovisning

för

räkenskapsåret

2022-01-01—2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gränjesvålen nr 5, med säte i Dalarnas län Älvdalens kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus utan tidsbegränsning upplåta lägenheter främst för fritidsändamål och i förekommande fall för tillfällig uthyrning.

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt i fastigheterna Idre 80:137 samt Idre 80:138 belägna i Idre fjällanläggningsområde i Älvdalens kommun.

Grundfakta om föreningen

Föreningen registrerades den 26 oktober 1988. Föreningens gällande ekonomiska plan upprättades den 21 november 1988.

Fakta om föreningens fastigheter

Fastigheterna Idre 80:137 samt Idre 80:138 förvärvades i samband med föreningens bildande 1988. På fastigheterna finns sex bostadshus som byggdes och färdigställdes 1988. Bostadshuset är souterränghus i söderläge med fyra våningar i två plan mot dalen samt två våningar mot toppen. Lägenheterna har samma utformning och har en bostadsarea om 52 kvm vardera.

Fastigheterna är taxerade som hyreshusenheter och har ett sammanlagt taxeringsvärde om 11,912,000 kr. Bostadsarean (lägenhetsytan) är 1.872 kvadratmeter. Inga lokaler för uthyrning eller biutor finns i fastigheterna. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag.

Taxeringsvärdet är fördelat på fastigheterna enligt nedan:

	<u>Idre 80:137</u>	<u>Idre 80:138</u>
Markvärde	1,235,000	1,235,000
Byggnadsvärde	5,800,000	5,800,000
Totalt	7,035,000	7,035,000

Styrelse

Styrelsen valdes på ordinarie föreningsstämma den 17/5 2022 enligt följande:

Magnus Käck	Ordförande
Johan Winsnes	Ledamot, tekniskt ansvarig
Richard Nygren	Ledamot, sekreterare
Lars Grönbäck	Ledamot
Mathias Ringberger	Ledamot

Årsredovisning 2022

BRF GRÄNJESVÅLEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Dalarnas Försäkringsbolag. Styrelsen har haft två protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Revisorer

Christina Gotting, auktoriserad revisor Ordinarie
Kerstin Norlin, auktoriserad revisor Suppleant

Föreningsstämmor m m

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17/5 2022.

Överlåtelse under året

Under året har följande bostadsrätter överlåtits.

Lägenhet	Säljare	Köpare	Tillträdesdatum
161 A	Ola och Anne-Louise Östergren	Jessica Fredriksson Christer Dahlgren	1 juni 2022

Årets underhåll, större reparationer och tillbyggnader

Husen bedöms i gott skick. Under året har trasiga och saknade spröjs bytts ut samt trappavsatser och räcken har lagats och förstärkts.

Planerade underhållsåtgärder

I samband med den årliga besiktningen under 2022 upptäcktes inga större skador eller reparationsbehov på husen som bör åtgärdas akut.

På bevakningslistan finns ett antal detaljer som är under uppsikt, där åtgärd eventuellt skall ske under 2023. Det gäller ex. P-platser, vägar och OVK.

Föreningens ekonomi

Styrelsens uppfattning är att löpande kostnader skall täckas av avgifter. Större reparationer och nyinstallationer finansieras med lån och avsättningar till underhållsfond i eget kapital.

Beträffande balkongerna och altanerna, tillhör de fastigheten och inte de individuella lägenhetsägarna. Dessa kostnader skrivs av på 50 år. Det som lägenhetsägarna betalade för balkongerna bokförs under eget kapital som kapitaltillskott.

Styrelsen har fattat beslut om en årsavgift för 2023 på 24 000 kr per lägenhet. Avgiften baseras på lägenhetsytan som är enhetlig.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Angenbergs Redovisnings- och Konsultbyrå AB.

BRF GRÄNJEVÅLEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	811,7	815,7	812,8	705,6
Rörelseresultat, tkr	-16,6	-64,3	6,8	-155,3
Resultat efter finansiella poster, tkr	-24,5	-73,9	-3,4	-166,0
Balansomslutning, tkr	15.170,0	15.294,7	15.505,5	15.638,4
Soliditet,	99	99	98	97
Underhållsfond, tkr	155,7	195,6	159,9	128,2
Årsavgift, kr/lägenhet	22.500	22.500	22.500	19.500
Avgiftsbortfall, %	0%	0%	0%	0%
Belåning, kr/lägenhet	511	1.537	2.562	3.586
Årsavgift Idre Fjäll, kr/lägenhet	15.123	14.297	14.696	14.554

Förändring i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt föreningsstämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Insatskapital	16.560.000	-		16.560.000
Kapitaltillskott	2.279.481	-		2.279.481
Värderegleringsfond	-	-		-
Underhållsfond	195.648	-		155.659
Utnyttjande av fond	-	-75.725		-
Årets avsättning	-	35.736		-
Summa bundet eget kapital	19.035.129	-39.989		18.995.140
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3.885.882	-	-73.898	-3.995.516
Årets avsättning		-35.736		
Årets resultat	-73.898	-24.506	73.898	-24.506
Summa fritt eget kapital	-3.959.780	-60.242	0	-4.020.022
Totalt eget kapital	15.075.349	-100.231	0	14.975.118

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserat resultat från tidigare år	-3.995.516
Årets avsättning till underhållsfond	-42.210
Årets förlust	<u>-24.506</u>

överförs till balanserat resultat. -4.062.232

Beträffande föreningens resultat under verksamhetsåret samt föreningens ställning vid årets slut hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

BRF GRÄNJESVÄLEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

RESULTATRÄKNING

	<u>2022-01-01</u> <u>2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	810.000	810.000
Övriga rörelseintäkter	<u>1.691</u>	<u>5.712</u>
Summa rörelseintäkter	811.691	815.712
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	Not 1 -680.011	-731.791
Personalkostnader	Not 2 -18.397	-18.397
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	<u>-129.860</u>	<u>-129.860</u>
Summa rörelsekostnader	-828.268	-880.048
Rörelseresultat	-16.577	-64.336
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	5	0
Räntekostnader	<u>-7.934</u> -7.929	<u>-9.562</u> -9,562
Resultat efter finansiella poster	-24.506	-73.898
Skatter	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	-24.506	-73.898



BRF GRÄNJESVÄLEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

BALANSRÄKNING	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	Not 3	
Byggnader och mark	14.744.633	14.855.743
Inventarier	<u>112.500</u>	<u>131.250</u>
Summa anläggningstillgångar	14.857.133	14.986.993
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	0	1.666
Övriga fordringar	8	0
Interimsfordringar	<u>1691</u>	<u>2.380</u>
Summa omsättningstillgångar	1.699	4.046
Kassa och bank		
Kassa och bank	<u>311.134</u>	<u>303.656</u>
Summa kassa och bank	311.134	303.656
Summa omsättningstillgångar	312.833	307.702
SUMMA TILLGÅNGAR	15.169.966	15.294.695
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Insatskapital	16.560.000	16.560.000
Kapitaltillskott	2.279.481	2.279.481
Underhållsfond	<u>155.659</u>	<u>195.648</u>
Summa bundet eget kapital	18.995.140	19.035.129
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3.995.516	-3.885.882
Årets resultat	<u>-24.506</u>	<u>-73.898</u>
Summa fritt eget kapital	-4.020.022	-3.959.780
Summa eget kapital	14.975.118	15.075.349
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 4	
Leverantörsskulder	18.412	55.316
Skatteskulder	14.433	14.353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6.185	2.111
	<u>155.818</u>	<u>147.566</u>
Summa kortfristiga skulder	194.848	219.346
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15.169.966	15.294.695

BRF GRÄNJESVÄLEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre bolag.

Redovisnings- och värderingsprinciper är i princip oförändrade i jämförelse med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges.

Fordringar upptas till det belopp som, efter individuell bedömning, beräknas inflyta.

På grund av värdenedgången under 1990-talet gjordes en engångsnedskrivning av byggnaderna med 3,600,000 kr år 1995. Nedskrivningen fördes direkt mot bundet eget kapital. En värdeuppgång har skett under 2000-talet, vilket gör att de redovisade fastighetsvärden ligger mycket under de verkliga värdena. Den progressiva planen för avskrivningar som togs i bruk 2006 har pga K2-regelverket övergetts och en övergång till linjär avskrivning infördes 2014.

Avsättning till underhållsfond görs i enlighet med stadgarnas bestämmelser med minst 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärde. I enlighet med Bokföringsnämndens bestämmelser redovisas fonden som Bundet eget kapital och förändring av fonden redovisas ej över resultaträkningen, utan som en disposition av det egna kapitalet mellan bundet och fritt eget kapital. Vid ianspråktagande frigörs fonderade medel och finansieras antingen med banklån eller extra inbetalning från delägarna.

NOTER

Not 1 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Reparation och underhåll	8.325	92.469
Fastighetsförsäkringar	34.617	43.518
Fastighets-skatt	42.210	35.736
Årsavgift Idre Fjäll	544.427	514.683
Resekostnader	8.801	2.190
Kontorsmaterial	1.013	1.942
Telefon och porto	1.092	1.593
Revisionsarvode	14.250	14.000
Redovisningstjänster	18.125	18.126
Bankkostnader	1.550	1.550
Diverse övriga kostnader	<u>5.601</u>	<u>5.984</u>
	680.011	731.791

BRF GRÄNJESVÄLEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

Not 2 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda, styrelsearvode har utbetalats enligt beslut på årsstämma.

Not 3 Materiella anläggningstillgångar – byggnader och mark

Med en början 2014 följer bostadsrättsföreningen en linjär avskrivningsplan där ingående restvärde har fördelats på en antagen livslängd tom 2087.

Byggnader	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11.025.265	11.025.265
Årets inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	11.025.265	11.025.265
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4.667.922	-4.556.812
Årets avskrivningar	-111.110	-111.110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4.779.032	-4.667.922
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	<i>6.246.233</i>	<i>6.357.343</i>

Mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8.498.400	8.498.400
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	<i>8.498.400</i>	<i>8.498.400</i>

Inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	564.463	564.463
Årets inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	564.463	564.463
Ingående ackumulerade avskrivningar	-433.213	-414.463
Årets avskrivningar	-18.750	-18.750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-451.963	-433.213
<i>Utgående restvärde enligt plan</i>	<i>112.500</i>	<i>131.250</i>

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	18.412	36.904
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	0	18.412
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	0	0
	<u>18.412</u>	<u>55.316</u>

Föreningen har två lån hos Stadshypotek.

Lånen löper med villkorsperioder om tre månader med fast ränta.


Den 31/12 var räntesatsen 4,9 (2,8) %.

Fastighetsinteckningar är uttagna på fastigheterna på 1,400,000 kr. 680,000 är outnyttjade och finns arkiverade i Ägararkivet hos Lantmäteriet. 720,000 är deponerade hos Stadshypotek, Gävle, som säkerhet för föreningens lån.

BRF GRÄNJESVÅLEN NR 5

(Org nr 716456-8433)

Stockholm den 2023-04-28



Magnus Käck



Mathias Ringberger



Johan Winsnes

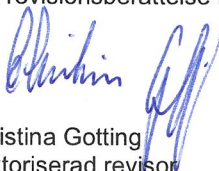


Richard Nygren



Lars Grönbäck

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2 / 5 2023.



Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Gränjesvålen nr 5, org.nr 716456-8433

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gränjesvålen nr 5 för år 2022. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för föreningen.

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 föreningen 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på 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 på 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 Brf Gränjesvålen nr 5 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 försvarlig 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.

Stockholm den 2 maj 2023


Christina Gotting
Auktoriserad revisor