

Årsredovisning
för
BRF Siljanstrand 1

769611-9911

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för BRF Siljanstrand 1 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Byggnaderna, som uppfördes av PEAB Sverige AB under åren 2005-05, ligger i Mora kommun och har fastighetsbeteckning Mora Stranden 6:3. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Dalarnas Försäkringsbolag.

Föreningens byggnader utgörs av 5 st byggnader i 2 våningar, sammanlagt 20 st lägenheter, en fristående befintlig byggnad för undercentral, inhägnad containeruppställningsplats för hushållssopor, samt 20 bilplatser i carport.

Föreningen har en gemensamhetsanläggning.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningens underhållsplan är utarbetad av PEAB.

Föreningens lägenheter är anslutna till Mora stadsnät.

Total bostadsyta: 1 588 kvm

Lägenhetsfördelning:

4 st 2 rum och kök

12 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

Stadgar

Föreningens gällande stadgar som registrerats hos bolagsverket 2017-07-18

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har ingen överlåtelse ägt rum.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åke Knutz	Ledamot, Ordförande
Göthe Östlund	Ledamot
Anne-Charlotte Eggwertz	Ledamot
Jan Rova	Ledamot
Hans Nyström	Ledamot
Arvid Lewenhaupt	Suppleant
Tomas Foxegord	Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret avhållit 7 st protokollförda sammanträden. Till samtliga möten har suppleanter varit kallade. Styrelsearvode om 30 000 kronor har utbetalats efter inbördes fördelning.

Revisorer

Revisor är Magnus Engström, LR Redovisning Revision Mora AB.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 23-12-31 uppgår till 771 kr/kvm.

Fastighetsavgift

För 2023 är fastighetsavgiften 1 589 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag och beskattas därefter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,5 % av taxeringsvärdet av fastigheten.

Fasadmålning

Föreningen har under 2023 utfört utvändig fasadmålning av föreningen fastighetsbestånd.

Föreningen har sitt säte i Mora.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen redovisar en förlust med ca 1,4 mkr. Förlusten beror till mycket stor del på fasadmålning av föreningens fastighetsbestånd samt att carportarna har reparerats. Detta är i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningens förlust har finansierats med tidigare års besparingar. Avgiftshöjning kommer ske med 10%, från och med april 2024.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 27 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 198	1 133	1 134	1 138
Resultat efter finansiella poster	-1 393	190	71	106
Soliditet (%)	54,9	56,8	56,5	56,3
Lån per kvm bostadsyta (kr)	7 879	7 952	8 015	8 086
Fond för yttre underhåll (tkr)	976	891	828	764
Kassaflöde	-1 303	2 179	166	-85
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	755	714	714	714
Årsavgifter i procent av intäkterna	91	86	91	92
Sparande per kvm bostadsyta	150	266	203	237
Räntekänslighet	10	11	11	11
Energikostnad per kvm	236	230	217	193
Ränta per kvm bostadsyta	225	140	128	136

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 144 875	890 979	849 419	169 542	17 054 815
Disposition av föregående års resultat:		85 000	84 542	-169 542	0
Årets resultat				-1 393 061	-1 393 061
Belopp vid årets utgång	15 144 875	975 979	933 961	-1 393 061	15 661 754

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	933 962
årets förlust	-1 393 061
	-459 099

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	85 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-950 000
i ny räkning överföres	405 901
	-459 099

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
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	1	1 198 276	1 133 232
Övriga rörelseintäkter	2	123 340	177 198
Summa föreningsintäkter		1 321 616	1 310 430
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-558 104	-568 367
Underhållskostnader	4	-1 382 833	-14 238
Övriga externa kostnader	5	-165 148	-151 949
Personalkostnader	6	-38 141	-37 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 713	-252 391
Summa rörelsekostnader		-2 391 939	-1 024 217
Rörelseresultat		-1 070 323	286 213
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	7 667	127 570
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 988	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-357 393	-223 300
Summa finansiella poster		-322 738	-95 730
Resultat efter finansiella poster		-1 393 061	190 483
Resultat före skatt		-1 393 061	190 483
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-20 941
Årets resultat		-1 393 061	169 542

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	26 936 712	27 165 552
Inventarier, verktyg och installationer	10	11 323	30 196
Summa materiella anläggningstillgångar		26 948 035	27 195 748
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	11	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		26 948 035	27 195 748
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		101 988	0
Övriga fordringar		54 082	29 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	67 321	104 586
Summa kortfristiga fordringar		223 391	133 766
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 381 979	2 684 571
Summa kassa och bank		1 381 979	2 684 571
Summa omsättningstillgångar		1 605 370	2 818 337
SUMMA TILLGÅNGAR		28 553 405	30 014 085

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 144 875	15 144 875
Fond yttre underhåll		975 979	890 979
Summa bundet eget kapital		16 120 854	16 035 854
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		933 962	849 420
Årets resultat		-1 393 061	169 542
Summa fritt eget kapital		-459 099	1 018 962
Summa eget kapital		15 661 755	17 054 816
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	3 714 886	7 986 345
Summa långfristiga skulder		3 714 886	7 986 345
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	8 796 644	4 641 122
Skatteskulder		83 101	80 501
Övriga skulder		14 481	13 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	282 538	237 594
Summa kortfristiga skulder		9 176 764	4 972 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 553 405	30 014 085

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 393 061	190 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	247 713	132 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 145 348	323 084
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-101 988	0
Förändring av kortfristiga fordringar		12 363	-82 754
Förändring av kortfristiga skulder		48 318	27 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 186 655	267 603
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	2 012 431
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	2 012 431
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-115 937	-100 762
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-115 937	-100 762
Årets kassaflöde		-1 302 592	2 179 272
Likvida medel vid årets början		2 684 571	505 298
Likvida medel vid årets slut		1 381 979	2 684 570

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anställda

Några anställda finns inte i föreningen.

Lån hos kreditinstitut

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	125 år
Inventarier och verktyg	5 år
Installationer	15 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.

Lån kr/m² bostadsrättsyta

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Årets förändringar av likvida medel.

Årsavgift kr/m² bostadsrättsyta

Summan av föreningens inbetalda årsavgifter delat med bostadsyta.

Ränta kr/m² bostadsrättsyta

Årets räntekostnader dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas i procent av totala rörelseintäkter

Hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Sparande kr/m² bostadsrättsyta

Föreningens justerade resultat divideras 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.

Energikostnad kr/m²

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet

Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Genom att dividera föreningens räntebärande skulder på balansdagen med föreningens intäkter från årsavgifter får föreningen ett nyckeltal som visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Månadsavgifter	1 198 277	1 133 232
	1 198 277	1 133 232

Not 2 Övriga intäkter

	2023	2022
Elintäkter	102 036	129 522
Återbetalning av elstöd	-37 147	0
Elstöd	43 505	0
Erhållna skadestånd	14 946	0
Ersättning evakuerings lgh	0	41 378
Övriga ersättningar och intäkter	0	6 298
	123 340	177 198

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	199 511	172 059
Vatten och avlopp	50 753	96 474
El för belysning	125 271	140 300
Snöröjning	71 038	30 303
Trädgårdsskötsel	16 417	37 925
Ventilation	30 203	91 306
Städning/renhållning	64 911	0
	558 104	568 367

Not 4 Underhållskostnader

	2023	2022
Fasadmålning	1 252 621	0
Reparation Lusthus	7 165	0
Reparation Carport	110 000	0
Diverse mindre reparationer	13 047	14 238
	1 382 833	14 238

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	31 780	30 380
Fastighetsförsäkring	25 966	23 955
Förvaltning	52 534	29 248
Medlemsaktivitet	1 320	6 156
Föreningsavgifter	5 380	4 520
Evakueringsboende	14 946	41 378
Övriga kostnader	11 238	1 100
Revision	9 575	8 437
Bankkostnader	4 306	1 576
Förbrukningsmaterial	8 103	5 199
	165 148	151 949

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	6 500	5 591
Styrelsearvode	27 300	27 300
Sociala kostnader	4 341	4 381
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	38 141	37 272

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Vinst på försäljning fonder	0	119 790
Ränteintäkter	7 667	7 780
	7 667	127 570

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för långfristiga skulder	357 007	222 435
Räntekostnader för skatter och avgifter	386	865
	357 393	223 300

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 271 274	30 271 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 271 274	30 271 274
Ingående avskrivningar	-3 105 723	-2 872 250
Årets avskrivningar	-228 840	-233 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 334 563	-3 105 723
Utgående redovisat värde	26 936 711	27 165 551

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	438 056	438 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	438 056	438 056
Ingående avskrivningar	-407 860	-388 942
Årets avskrivningar	-18 873	-18 918
Utgående ackumulerade avskrivningar	-426 733	-407 860
Utgående redovisat värde	11 323	30 196

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 892 641
Försäljningar	0	-1 892 641
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkring	22 601	21 446
Vidarefakturerad elkostnad	44 720	34 262
Ersättning evakueringslägenhet	0	41 378
Upplupna ränteintäkter	0	7 500
	67 321	104 586

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Slutförfallo- dag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotekslån	5,02	2024-09-20	4 525 185	4 546 430
Nordea Hypotekslån	1,75	2024-10-16	4 227 755	4 278 743
Nordea Hypotekslån	4,38	2025-10-15	3 758 590	3 802 294
			12 511 530	12 627 467
Kortfristig del av långfristig skuld			8 796 644	4 641 122

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Not 14 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 12 511 530 kronor (12 627 467) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 714 886	7 986 345
	3 714 886	7 986 345
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 796 644	4 641 122
	8 796 644	4 641 122

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna arvoden	17 500	17 500
Upplupna sociala avgifter	2 359	2 359
Upplupna räntekostnader	51 196	50 374
Förutbetalda intäkter	101 988	93 722
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 494	73 638
	282 537	237 593

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	247 713	252 391
Reavinst avyttring värdepapper	0	-119 790
	247 713	132 601

Not 17 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 568 000	14 568 000
	14 568 000	14 568 000

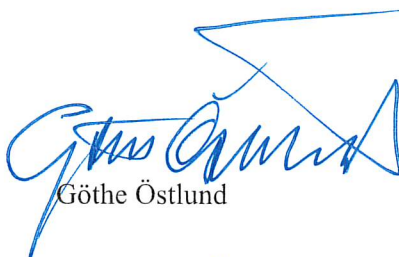
Mora den 2 april 2024



Åke Knutz
Ordförande



Jan Rova



Göthe Östlund



Hans Nyström



Anne-Charlotte Eggwertz

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-17



Magnus Engström
Revisor