

# Årsredovisning

för

## BRF Målaren

769637-5000

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Målaren 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 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-05-06 hos Bolagsverket och föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-10-14.

Föreningen har sitt säte i Mora.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Johan Wieslander , ordförande  
Ulla Hansson  
Daniel Östman  
Åsa Yngvesson

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2023  
2023  
2023  
2023

#### *Ordinarie revisorer*

Magnus Engström

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

2023

### Fastigheter

Mora Stranden 12:5 i Mora kommun förvärvades 2020-12-01.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Fridhemsgatan 3 i Mora.

Föreningen äger tomten flerbostadshuset står på.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Dalarnas Försäkringsbolag.

### Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
14	Lägenheter	951 m <sup>2</sup>
2	Garage	46 m <sup>2</sup>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens lån har lagts om per årsskiftet 2023-2024.

## Medlemsinformation

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft fem protokollförda sammanträden samt ett antal kortare avstämningsmöten.

Under året har en lägenhet överlåtits.

### Planerade underhåll

Underhållsbehovet kommer att vara mycket lågt de närmaste 20 åren, då fastigheten motsvarar nyproduktion. Föreningen kommer att ta fram en underhållsplan då när man börjar skönja ett underhållsbehov.

40 000 kr per år avsätts till underhållsfond.

### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan finns från 1 september 2020. Den ekonomiska planen har syfte att vara underlag till intygsgivarna och medlemmar som önskar teckna sig för förhandsavtal eller upplåtelseavtal. Den ekonomiska planen visar på en planerad avskrivningstid med 1% per år. Den ekonomiska planen avviker från de redovisningsregler som gäller för vår förening.

### Redovisningsregler

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att fastigheten delas upp i olika komponenter och där varje komponent har olika avskrivningstider. Uppdelningen av fastighetens komponenter är gjort utifrån en schablonmässig modell.

### Årets förlust

Föreningen redovisar en förlust om ca 415 tkr för 2023. Förlusten beror främst på de avskrivningar som gjorts om ca 518 tkr. Kassaflödet var positivt (+104 tkr) och kassan var vid årets slut ca 418 tkr. Med ett positivt kassaflöde, adekvat likviditetsreserv och ett eget kapital på över 23 mkr bedömer styrelsen att föreningen kan finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	849	659	655
Resultat efter finansiella poster	-414	-354	-131
Soliditet (%)	69,5	69,9	70,1
Kassaflöde	93	27	-202
Årsavgift bostäder kr/m <sup>2</sup>	846	651	651
Lån per m <sup>2</sup> , kr	10 321	10 321	10 417
Ränta kr/m <sup>2</sup> , kr	455	159	159
Årsavgift i % av totala intäkter	95	94	94
Sparande per kvm (kr)	104	479	190
Energikostnad per kvm (kr)	153	140	158
Räntekänslighet (%)	12	16	16

### Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Uppskrivn fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 610 000	3 153 164	80 000	-3 252 531	-354 302	<b>24 236 331</b>
Avsättning yttre rep.fond			40 000	-40 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-354 302	354 302	<b>0</b>
Förändring uppskrivn.fond		-47 228		47 228		<b>0</b>
Årets resultat					-414 865	<b>-414 865</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>24 610 000</b>	<b>3 105 936</b>	<b>120 000</b>	<b>-3 599 605</b>	<b>-414 865</b>	<b>23 821 466</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 599 606
årets förlust	-414 865
	<b>-4 014 471</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	40 000
i ny räkning överföres	-4 054 471
	<b>-4 014 471</b>

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter	1	848 873	658 771
<b>Summa intäkter</b>		<b>848 873</b>	<b>658 771</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-162 658	-240 360
Underhållskostnader	3	-81 598	-39 464
Övriga kostnader	4	-48 662	-61 376
Avskrivningar anläggningstillgångar	5	-518 137	-513 337
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-811 055</b>	<b>-854 537</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>37 818</b>	<b>-195 766</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		502	0
Räntekostnader	6	-453 186	-158 536
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-452 684</b>	<b>-158 536</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-414 866</b>	<b>-354 302</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-414 866</b>	<b>-354 302</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-414 865</b>	<b>-354 302</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	33 854 253	34 372 390
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 854 253</b>	<b>34 372 390</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 854 253</b>	<b>34 372 390</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 202	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 972	31 742
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>43 174</b>	<b>31 742</b>
<i>Kassa och bank</i>		375 097	282 016
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>418 271</b>	<b>313 758</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 272 524</b>	<b>34 686 148</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		24 610 000	24 610 000
Uppskrivningsfond	8	3 105 936	3 153 164
Fond för yttre underhåll	9	120 000	80 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 835 936</b>	<b>27 843 164</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 599 606	-3 252 531
Årets resultat		-414 865	-354 302
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 014 471</b>	<b>-3 606 833</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 821 465</b>	<b>24 236 331</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	10 238 544	10 290 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 238 544</b>	<b>10 290 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	51 456	0
Leverantörsskulder		50 366	3 836
Aktuella skatteskulder		0	43 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	110 693	112 175
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>212 515</b>	<b>159 817</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 272 524</b>	<b>34 686 148</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-414 865	-354 302
Justeringar för avskrivningar	518 137	513 337
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>103 272</b>	<b>159 035</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av avgiftsfordringar	-6 202	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 230	-1 292
Förändring av leverantörsskulder	46 530	2 052
Förändring av kortfristiga skulder	-45 289	59 943
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>93 081</b>	<b>219 738</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-96 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-96 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-96 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-96 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>93 081</b>	<b>27 488</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	282 016	254 529
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>375 097</b>	<b>282 017</b>



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition enligt föreningens framtida underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt minskat med ackumulerade avskrivningar på uppskrivna värdet av byggnaden.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### **Byggnad**

Stomme och grund	1%
Innerväggar	2%
Värme, Sanitet	2%
El	2,5%
Fasad	2%
Fönster	2%
Yttertak	2,5%
Ventilation	4%

Markanläggningar 5%

#### **Komponentindelning**

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### **Fastighetslån**

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av

balansomslutning.

Årsavgift bostäder per kvm

Årsavgift bostäder per kvm ingår (avgift för parkering och garage ingår inte)

Lån per kvm

Fastighetslån i förhållande till fastighetens yta (lägenheter+garage)

Ränta per kvm

Räntekostnader i förhållande till fastighetens yta (lägenheter+garage)

Kassaflöde

Årets förändringar av likvida medel.

Årsavgift kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta

Summan av föreningens inbetalda årsavgifter delat med bostadsyta.

Årsavgifternas i procent av totala rörelseintäkter

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

Sparande kr/m<sup>2</sup> fastighetens yta (lägenheter+garage)

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/m<sup>2</sup>

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av fastighetens yta (lägenheter+garage).

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 Föreningens intäkter

	2023	2022
Årsavgifter	804 300	618 720
Årsavgifter parkeringsplatser	33 600	31 200
Årsavgifter garage	9 732	7 476
Överlåtelseavgift	1 150	1 150
Påminnelseavgifter	90	225
	<b>848 872</b>	<b>658 771</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten

### Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
El för belysning	28 541	46 038
Värme	83 141	60 697
Vatten och avlopp	40 717	38 851
Städning och renhållning	22 116	20 248
Snöröjning	1 100	8 750
Fastighetsförsäkring	30 849	21 970
Fastighetsavgift 2021	-22 540	22 540
Fastighetsavgift 2022	-21 266	21 266
	<b>162 658</b>	<b>240 360</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2023	2022
Reparation och underhåll av fastigheten	81 598	34 758
Övriga fastighetskostnader	0	4 706
	<b>81 598</b>	<b>39 464</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomi och administration	25 532	39 600
Övriga förvaltningskostnader	5 963	6 286
Ersättningar till revisor	13 500	11 100
Bankkostnader	2 750	2 790
Övriga externa kostnader	917	1 600
	<b>48 662</b>	<b>61 376</b>

## Not 5 Avskrivningar

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Stomme och grund	157 209	157 209
Innerväggar	121 917	121 917
Värme, Sanitet	77 000	77 000
El	64 167	64 167
Fasad	32 084	32 084
Fönster	19 250	19 250
Yttertak	16 042	16 042
Ventilation	25 667	25 667
Markanläggningar	4 800	0
	<b>518 136</b>	<b>513 336</b>

## Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader för långfristiga skulder	452 826	158 536
Övriga räntekostnader	360	0
	<b>453 186</b>	<b>158 536</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	31 975 823	31 879 823
Inköp	0	96 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 975 823</b>	<b>31 975 823</b>
Ingående avskrivningar	-756 597	-290 488
Årets avskrivningar	-470 909	-466 109
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 227 506</b>	<b>-756 597</b>
Ingående uppskrivningar	3 153 164	3 200 392
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-47 228	-47 228
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>3 105 936</b>	<b>3 153 164</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 854 253</b>	<b>34 372 390</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärden mark	1 188 000	1 188 000
Bokfört värde byggnad	27 909 077	28 309 020
Bokfört värde uppskriven byggnad	2 827 495	2 858 268
	<b>30 736 572</b>	<b>31 167 288</b>
Bokfört värde mark	2 748 040	2 748 040
Bokfört värde uppskriven mark	278 441	278 441
	<b>3 026 481</b>	<b>3 026 481</b>

### Not 8 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	3 153 164	3 200 392
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-47 228	-47 228
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 105 936</b>	<b>3 153 164</b>

### Not 9 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	80 000	40 000
Avsättning enligt underhållsplan	40 000	40 000
	<b>120 000</b>	<b>80 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Datum för slutförfallodag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Leksands sparbank 8187-7,825.442.742-3	2027-12-31	5 145 000	5 145 000
Leksands sparbank 8187-7,975.929.677-6	2023-12-31	5 145 000	5 145 000
		<b>10 290 000</b>	<b>10 290 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld		51 456	0

### Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 10 290 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 238 544	10 290 000
	<b>10 238 544</b>	<b>10 290 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	51 456	0
	<b>51 456</b>	<b>0</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskotts fakturerade månadsavgifter	70 636	70 636
Bokslut och revision	20 500	20 500
Upplupna elkostnader	18 018	19 296
Upplupna räntekostnader	1 539	1 744
	<b>110 693</b>	<b>112 176</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000
	<b>10 500 000</b>	<b>10 500 000</b>

Mora

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Johan Wieslander  
Ordförande

Ulla Hansson

Daniel Östman

Åsa Yngvesson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Engström  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 22:36

SENT BY OWNER:

Lars Halvarsson • 17.05.2024 13:52

DOCUMENT ID:

BkxxBTEQC

ENVELOPE ID:

SJC1rpE7C-BkxxBTEQC

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 769637-5000 BRF Målaren för 2023.pdf  
14 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN WIESLANDER johan.wieslander@newground.se	Signed Authenticated	17.05.2024 13:59 17.05.2024 13:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/04/07) IP: 62.181.204.98
2. Ulla Viola Hansson ullahansson888@gmail.com	Signed Authenticated	20.05.2024 05:35 17.05.2024 16:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/10/21) IP: 176.10.146.77
3. Erik Lennart Daniel Östman d.eastman@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 16:06 21.05.2024 16:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/03/07) IP: 188.149.116.178
4. ÅSA YNGVESSON asa.yngvesson@gmail.com	Signed Authenticated	21.05.2024 16:21 21.05.2024 16:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/14) IP: 94.255.135.92
5. MAGNUS ENGSTRÖM magnus.engstrom@lr-revision.se	Signed Authenticated	22.05.2024 22:36 22.05.2024 22:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/10/30) IP: 81.94.161.78

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed