

Årsredovisning 2023

Brf Pinnens Fjällgård

769626-9765



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pinnens Fjällgård

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1.
Kassaflödesanalys	s. 1.
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2.
Medlemsinformation	s. 4.
Flerårsöversikt	s. 4.
Upplysning om negativt resultat	s. 4.
Förändringar i eget kapital	s. 5.
Resultatdisposition	s. 5.
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2013-09-30.

Säte

Föreningen har sitt säte i Härjedalens kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Funäsdalen 16:104, vilken förvärvades 2015-05-29. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adressen Fäbodvägen 16–18 i Hamra, Tänndalen.

Lägenhetsfördelning

8 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök
1 st	3,5 rum och kök
4 st	4 rum och kök
1 st	6 rum och kök

I föreningen finns parkeringsplatser till varje lägenhet, dessa ingår i månadsavgiften, samt ett förråd för uthyrning.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 146 kvm, varav allt utgörs av lägenhetsyta.

Styrelsens sammansättning

Bo Wallbäcks	Ordförande
Gustav Järperud	Styrelseledamot
Hans Olof Ingemar Arvidsson	Styrelseledamot
Peter Michael Tryggveson Broman	Styrelseledamot
Tommy Ivarsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Andréas Kjell Persson Revisor
Ingvar Christer Blomgren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Byte bergvärmepanna
- 2021 ● Byte fläktmotorer i köksfläktar alla lgh (utom nya lgh)
Rivning stödmur, släntning, gräs övre parkering
Nytt nyckelsystem
- 2020 ● Plåtskoning samtliga ytterdörrar samt sparkskyddsplåt
- 2019 ● Kompletterande hängrännor
Flytt/komplettering uteplats, målning mm på fixardag
Fiber/bredband/TV (utdebiterat varje lägenhet separat)
- 2018 ● Tak över samtliga ytterdörrar
Byte av trasiga takpannor/snöökrokar
Ytterbelysningar utbytta till LED
- 2017 ● Byte av en kompressor i bergvärmepumpen
Byte av trasiga takpannor
- 2016 ● Utjämningstank till bergvärmepumpenläggningen
Borttag stödmur
Grävning dike
Nya routrar
Byte täcklock till plåt
Renovering dörrar
Hängränna och stuprör ovanför Krogens entré

Planerade underhåll

- 2024 ● Inga planerade underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel Ola Ericson, Skorven

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA 143 Vigeln, med en andel på 7.5%.

Samfälligheten förvaltar vägar, sophämtning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 31 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse är 478kr/månad, oavsett omfattning.

10% av prisbasbeloppet (2024 = 57 300 kronor/per år) är 5730 kr och avgiften är en tolfedel av det.

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen Vigeln.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	834 470	801 507	776 752	760 532
Resultat efter fin. poster	-159 036	-365 613	-265 075	-164 602
Soliditet, %	95	95	95	95
Yttre fond	14 719	-	23 550	11 775
Taxeringsvärde	14 719 000	14 719 000	11 775 000	11 775 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	600	571	554	554
Skuldsättning per kvm	1 043	1 101	1 159	1 217
Sparande per kvm	120	140	99	115
Elkostnad per kvm totalyta, kr	200	181	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	109	68	-	-
Energikostnad per kvm	309	250	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	2,76	1,47	1,57	1,81
Räntekänslighet	1,74	1,93	2,09	2,20

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / total yta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / total yta

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Uppllysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Det negativa resultatet beror på avskrivningar. 2023 ökade kassan i BRF. Inga större underhållsåtgärder är planerade samtidigt som föreningen har en betryggande kassa om något oförutsett skulle inträffa.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	29 040 000	-	-	29 040 000
Fond, yttre underhåll	0	-	14 719	14 719
Balanserat resultat	-1 765 813	-365 613	-14 719	-2 146 145
Årets resultat	-365 613	365 613	-159 036	-159 036
Eget kapital	26 908 574	0	-159 036	26 749 538

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 146 145
Årets resultat	-159 036
Totalt	-2 305 181

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	14 719
Balanseras i ny räkning	-2 319 900
	-2 305 181

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		834 470	831 507
Övriga rörelseintäkter		0	4 000
Summa rörelseintäkter		834 470	835 507
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-607 836	-829 290
Övriga externa kostnader	7	-57 052	-52 191
Personalkostnader	8	-6 625	-3 719
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 928	-296 928
Summa rörelsekostnader		-968 441	-1 182 128
RÖRELSERESULTAT		-133 971	-346 621
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	8 875	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-33 940	-18 997
Summa finansiella poster		-25 065	-18 992
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-159 036	-365 613
ÅRETS RESULTAT		-159 036	-365 613

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	27 585 714	27 882 642
Summa materiella anläggningstillgångar		27 585 714	27 882 642
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 585 714	27 882 642
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 914	7 673
Övriga fordringar	12	6 924	5 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	26 804	25 325
Summa kortfristiga fordringar		36 642	38 510
Kassa och bank			
Kassa och bank		518 651	400 072
Summa kassa och bank		518 651	400 072
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		555 293	438 582
SUMMA TILLGÅNGAR		28 141 007	28 321 224

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 040 000	29 040 000
Fond för yttre underhåll		14 719	0
Summa bundet eget kapital		29 054 719	29 040 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 146 145	-1 765 813
Årets resultat		-159 036	-365 613
Summa fritt eget kapital		-2 305 181	-2 131 426
SUMMA EGET KAPITAL		26 749 538	26 908 574
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	666 660	649 993
Summa långfristiga skulder		666 660	649 993
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	528 333	611 668
Leverantörsskulder		32 884	1 208
Skatteskulder		3 166	2 173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	160 426	147 608
Summa kortfristiga skulder		724 809	762 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 141 007	28 321 224

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	400 072	617 590
Resultat efter finansiella poster	-159 036	-365 613
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	296 928	296 928
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	137 893	-68 685
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 868	4 198
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	45 487	-86 363
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	185 248	-150 850
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-66 668	-66 668
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-66 668	-66 668
ÅRETS KASSAFLÖDE	118 580	-217 518
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	518 651	400 072

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pinnens Fjällgård har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 589 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	687 072	654 372
Hysesintäkter förråd	56 400	57 600
Bredband internetanslutning	58 956	58 956
Pant- och överlåtelseavgifter	1 050	7 240
Andrahandsuthyrning	30 992	23 339
Övriga intäkter	0	34 000
Summa	834 470	835 507

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	35 000	18 225
Snöskottning	36 400	36 751
Summa	71 400	54 976

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Reparationer	15 379	18 111
Planerat underhåll	0	229 161
Summa	15 379	247 272

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	229 530	207 922
Vatten	124 418	78 480
Sophämtning	0	19 537
Summa	353 948	305 939

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	35 944	33 358
Självrisker	0	23 200
Bredband	59 152	59 149
Fastighetsavgift	27 013	25 823
Samfällighet	45 000	79 573
Summa	167 109	221 103

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Övriga externa kostnader	5 388	8 447
Ekonomisk förvaltning	37 127	34 692
Pant- och överlåtelseavgifter	1 050	7 240
Konsultkostnader	11 346	0
Bankkostnader	2 141	1 812
Summa	57 052	52 191

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Bilersättning	6 625	3 719
Summa	6 625	3 719

NOT 9, RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	5 930	5
Ränteintäkter från bank	2 945	0
Summa	8 875	5

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	33 940	18 997
Summa	33 940	18 997

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	30 004 058	30 004 058
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	30 004 058	30 004 058
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 121 416	-1 824 488
Årets avskrivning	-296 928	-296 928
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 418 344	-2 121 416
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 585 714	27 882 642
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 625 125</i>	<i>3 625 125</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	1 719 000	1 719 000
Summa	14 719 000	14 719 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 611	5 512
Övriga fordringar	1 313	0
Summa	6 924	5 512

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	12 355	11 232
Bredband	4 930	4 930
Förvaltning	9 519	9 163
Summa	26 804	25 325

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Handelsbanken Stadshypote	2024-03-07	4,90 %	528 333	545 000
Stadshypotek AB	2026-09-01	1,28 %	666 660	716 661
Summa			1 194 993	1 261 661
Varav kortfristig del			528 333	611 668

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 861 653 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	23 148	21 627
Vatten	0	19 781
Utgiftsräntor	1 789	1 431
Förutbetalda avgifter/hyror	100 489	104 769
Fastighetsskötsel	35 000	0
Summa	160 426	147 608

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut om höjning av avgiften 3% from 1 januari 2024.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Bo Wallbäcks
Ordförande

Gustav Järperud
Styrelseledamot

Hans Olof Ingemar Arvidsson
Styrelseledamot

Peter Michael Tryggveson Broman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Andréas Kjell Persson
Revisor

Ingvar Christer Blomgren
Revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 65d85ff5e00ea1f9e9dcb830

Finalized at: 2024-02-28 15:32:00 CET

Title: Brf Pinnens Fjällgård, 769626-9765 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

Digest: 0FEldIq/CJ6HvJCVPB4u9nMUgb6/4TPvNvWvkLYLZQ0=

Initiated by: bo.wallbacks@bollnas.se (*bo.wallbacks@bollnas.se*) via BRF Pinnens Fjällgård 769626-9765

Signees:

- Andrés Kjell Persson signed at 2024-02-28 15:31:59 CET with Swedish BankID (19741121-XXXX)
- Ingvar Christer Blomgren signed at 2024-02-28 14:15:05 CET with Swedish BankID (19490813-XXXX)
- Hans Olof Ingemar Arvidsson signed at 2024-02-28 13:59:28 CET with Swedish BankID (19560820-XXXX)
- Peter Michael Tryggveson Broman signed at 2024-02-23 10:16:08 CET with Swedish BankID (19650722-XXXX)
- Gustav Järperud signed at 2024-02-23 11:13:37 CET with Swedish BankID (19760811-XXXX)
- Bo Wallbäcks signed at 2024-02-23 10:13:04 CET with Swedish BankID (19550720-XXXX)