

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Orren 1 Kläppen

769637-7121

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 60 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 Victoria Lönqvist.

Av årsstämma 2023-04-07 valdes Annelie Bälter, Dalälva Ekonomi & Utbildning AB, till revisor. Revisionen av 2023-års bokslut, årsredovisning och förvaltning kan inte av jävsskäl utföras av den valda revisorn då hon är den som har upprättat bokslut och årsredovisning. Därför träder Martin Hellström, Ekonomipartner Dalarna AB, in i hennes ställe.

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

Ordinarie årsstämma hölls 2023-04-07.

Under sommaren 2023 har följande insatser gjorts:

- målning av fönster genomförts och fönstren har kompletterats med nya glaslistor
- markarbete har genomförts av entreprenör där samtliga diken setts över och rensat
- dagvattenledningar har kontrollerats och åtgärdats där det funnits behov
- vissa uppfarter/parkering har behövt grusats upp
- översyn har genomförts gällande snörasskydd och tak av snickare via en utvändigt besiktning
- de gamla motorvärmarna har grävts upp och transporteras bort

Föreningen har fört fram synpunkter till kommunen gällande risk för ökad trafikering, ökad återvinning utifrån planering/upprättande av ett nytt fritidsbostadsområde bredvid vårt område med trafik genom vårt område. Förslag och synpunkter har sänts in med ett förslag om vägens dragning utmed liften Höken i stället för genom vårt befintliga område då vägen är smal. Skidvägar behöver bevakas/bevaras för ski in/ski out läget i samband med uppförande av nya bostadsområdet.

Föreningen har haft en inplanerad gemensam arbetsdag 2023-11-04. Det var mycket snö så de arbeten som var tänkt att göra gemensamt gick ej att utföra, dock gick det fint att samlas och grilla korv och bröd och ha ett gemensamt samkväm för de som var på plats. Vilket var väldigt uppskattat och trevligt.

Vissa tak har krävt insatser och dessa har åtgärdats under 2023, dock finns det behov av fortsatt underhåll av tak och snörasskydd. En underhållsplan har upprättats för framtida planerat underhåll av tak och snörasskydd.

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

Övriga frågor styrelsen har hanterat löpande under året:

- 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 fastighetsöverlåtelse och nya medlemmar
- Löpande medlemsfrågor
- Felanmälningar
- Kontakt med entreprenörer och Kläppens ägarservice

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

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 394 767	1 356 031	1 305 769	1 308 439
Resultat efter finansiella poster	-1 191 643	-130 416	-1 161 821	-539 800
Soliditet %	86,8	86,8	86,5	87,1
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	540			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	82,6			
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	3 721			
Sparande per m ²	30			
Energikostnad per m ²	96			
Räntekänslighet %	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.

Uppllysning 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 eller utöka föreningens lån.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	68 800 000	261 000	-1 962 621	-130 416
Balanseras i ny räkning			-130 416	130 416
Reservering		132 000	-132 000	
Årets resultat				-1 191 643
Belopp vid årets utgång	68 800 000	393 000	-2 225 037	-1 191 643

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-2 225 037
Årets resultat	-1 191 643
Summa	-3 416 680
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	625 000
Balanseras i ny räkning	-4 041 680
Summa	-3 416 680

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 394 767	1 356 031
Övriga rörelseintäkter	3	294 656	312 096
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 689 423	1 668 127
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	4	-1 596 409	-792 990
Övriga externa kostnader	5	-154 658	-147 363
Personalkostnader		-42 683	-42 519
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-648 384	-648 384
Summa rörelsekostnader		-2 442 134	-1 631 256
Rörelseresultat		-752 711	36 871
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 943	-167 287
Summa finansiella poster		-438 932	-167 287
Resultat efter finansiella poster		-1 191 643	-130 416
Resultat före skatt		-1 191 643	-130 416
Årets resultat		-1 191 643	-130 416

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	74 242 800	74 891 184
Summa materiella anläggningstillgångar		74 242 800	74 891 184
Summa anläggningstillgångar		74 242 800	74 891 184
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 206	65 450
Övriga fordringar		839	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 920	33 620
Summa kortfristiga fordringar		62 965	99 149
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 487 097	2 123 981
Summa kassa och bank		1 487 097	2 123 981
Summa omsättningstillgångar		1 550 062	2 223 130
SUMMA TILLGÅNGAR		75 792 862	77 114 314

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 800 000	68 800 000
Fond för yttre underhåll		393 000	261 000
Summa bundet eget kapital		69 193 000	69 061 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 225 037	-1 962 621
Årets resultat		-1 191 643	-130 416
Summa fritt eget kapital		-3 416 680	-2 093 037
Summa eget kapital		65 776 320	66 967 963
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8,9	9 508 235	9 608 255
Summa långfristiga skulder		9 508 235	9 608 255
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	100 020	100 020
Leverantörsskulder		55 095	98 340
Skatteskulder		290 576	278 368
Övriga skulder		1 248	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		61 368	61 368
Summa kortfristiga skulder		508 307	538 096
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 792 862	77 114 314

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-752 711	36 871
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	648 384	648 384
Erhållen ränta	11	0
Erlagd ränta	-438 943	-167 287
Betald inkomstskatt	12 208	8 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-531 051	526 368
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	43 244	-65 450
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-7 060	-2 652
Ökning/minskning leverantörsskulder	-43 245	-263 438
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	1 248	8 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-536 864	203 341
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-100 020	-100 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 020	-100 020
Årets kassaflöde	-636 884	103 321
Likvida medel vid årets början	2 123 981	2 020 660
Likvida medel vid årets slut	1 487 097	2 123 981

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>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 394 767	1 331 928
Summa	1 394 767	1 331 928

Not 3 Övriga rörelseintäkter

<i>Intäktsslag</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Skadeståndersättning vattenskada	0	24 100
Erhållna statliga bidrag för installation av laddstolpar	0	312 096
Ersättning från Mitt i Pistens Samfällighetsförening	294 656	0

Not 4 Driftskostnader

	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Återvinningskostnader	47 200	47 200
Fastighetsförsäkringspremier	77 594	56 320
Fastighetsavgift	148 592	141 984
Städning & renhållning	35 205	33 909
Reparation & underhåll fastighet	621 430	54 678
Sotning	665	17 970
Sophämtning (återvinning, drift)	38 400	38 400
Väg, anläggning	240 893	3 200
Väg, drift	25 600	25 600
Vatten & avlopp	248 830	226 535
Fastighetsskötsel & förvaltning	112 000	113 100
Övriga fastighetskostnader	0	34 094
Summa	1 596 409	792 990

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Redovisning & revision	75 586	69 007
Bankkostnader	2 495	1 861
Datakommunikation (kabel-TV & internet)	67 465	72 917
Övrigt	9 112	3 578
Summa	154 658	147 363

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 889 520	76 889 520
Utgående anskaffningsvärden	76 889 520	76 889 520
Ingående avskrivningar	-1 998 336	-1 349 952
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-648 384	-648 384
Utgående avskrivningar	-2 646 720	-1 998 336
Redovisat värde	74 242 800	74 891 184
Taxeringsvärde		
Byggnader	30 618 000	30 618 000
Mark	14 765 000	14 765 000
Summa taxeringsvärde	45 383 000	45 383 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	9 108 155	9 208 175

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Långfristiga skulder	Övriga skulder till kreditinstitut	9 508 235	9 608 255
Kortfristiga skulder	Övriga skulder till kreditinstitut	100 020	100 020

Kommentar till not

Föreningens banklån om 9 608 255 kronor redovisas under ovanstående poster i balansräkningen för 2023-12-31.

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

Datum framgår av den digitala underskriften.

Ulrika Ljung
Styrelseordförande

Christin Wolff
Styrelseledamot

Robert Andersson
Styrelseledamot

Martina Andersson
Styrelseledamot

Sevtap Gurdal
Styrelseledamot

Paul Ewerlöf
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift.

Martin Hellström

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SEVTAP GURDAL

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Orren 1 Kläppen

Serienummer: 19760411xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2024-03-26 17:39:19 UTC



ROBERT ANDERSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Orren 1 Kläppen

Serienummer: 19740821xxxx

IP: 78.66.xxx.xxx

2024-03-26 17:51:16 UTC



Eva Ulrika Ljung

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Orren 1 Kläppen

Serienummer: 19671204xxxx

IP: 78.70.xxx.xxx

2024-03-26 19:10:01 UTC



PAUL EWERLÖF

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Orren 1 Kläppen

Serienummer: 19680624xxxx

IP: 81.226.xxx.xxx

2024-03-26 19:35:54 UTC



Christin Wolff

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Orren 1 Kläppen

Serienummer: 19740305xxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-03-26 22:07:59 UTC



Martina Magdalena Andersson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Orren 1 Kläppen

Serienummer: 19830326xxxx

IP: 217.31.xxx.xxx

2024-03-26 22:34:33 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ulf Martin Hellström

Revisor

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Orren 1 Kläppen

Serienummer: 19761210xxxx

IP: 85.89.xxx.xxx

2024-03-27 07:08:34 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**