

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Björnbyn

Org.nr. 716413-0838

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en bostadsrättsförening där medlemmar köpt och äger andel/andelar. Föreningens stadgar reviderades senast 2019-05-16.

Styrelsen

Styrelsen har under året utgjorts av ledamöterna Lars Tengelin (ordförande), Per-Ola Birgersson (vice ordförande), Inger Boström (kassör), Camilla Nisserud (sekreterare), Jim Nildén, Eva Åkesdotter Goedicke samt suppleanterna Eva Krüger t.o.m. 2023-02-02, Henrik Rubenman, Ulf Köping-Höggård, Eva Brunnberg och Diego Zanotti.

Valberedning: Jim Nildén, Monika Köping-Höggård

Revisor: Per Waldaeus, suppleant Carina Nildén

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Västra Sälen 24:1 t o m 24:14 i Transtrands församling, Malung-Sälen. Fastigheterna är var och en bebyggda med ett parhus bestående av två sammanbyggda enbostadshus, således totalt 28 hus som är numrerade från 1 till 28.

Föreningen äger dessutom en byggnad på ofri grund, en kontors- och förrådsbyggnad, Västra Sälen 5:199.

Bostadsrättsandelarna utgörs av 6 helårsandelar, 144 fyraveckorsandelar, 26 tvåveckorsandelar och 450 veckoandelar. De fördelar sig på de olika husen på följande sätt:

Specifikation	Lägenhetsnummer
Helårsandelar	11 - 16
fyraveckors rullande	1 - 2, 17 - 22, 25 - 28
tvåveckors fasta	24
veckoandelar, fasta	3-10 samt 23

Medlemmar och andelar

Antalet medlemmar är 435. Andelsinnehavet fördelat på medlemmar resp föreningen är följande:

	helårs	4-veckor	2-veckor	en vecka
Medlemmar	6	144	26	383
Till salu	-	-	-	54

Stugvärd

För skötsel och tillsyn av Björnbyn har föreningen sedan nov 2012 anlitat entreprenören Monicas Stugtillsyn i Sälen AB.

Information

Information kan sökas på föreningens hemsida: www.bjornbyn.se

Företagets säte är Dalarnas län, Malung

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoverings- och tillsynsarbeten

Renovering av kök och hall samt bastu påbörjades under 2022 och slutfördes under januari 2023 då husen 2, 4, 6 och 20 blev klara. All basturenovering utfördes under 2023.

Basturenoveringen bekostades med en extra medlemsavgift för medlemmar, ägare av andel med bastu, vilket har debiterats under 2022 och 2023.

Renoveringen utfördes i egen regi med vice ordf som projektledare.

Renoveringen omfattade inte hus 11-16 eller hus 24. Renoveringen bekostades med banklån som betalas med en höjd avgift för de hus som berörts.

Brandskyddskontroll

BRF Björnbyn

Org.nr. 716413-0838

Styrelsen har kontrollerat att alla hus har brandfilt och brandsläckare samt att brandvarnare fungerar.

TV-tillgång/abonnemang

Föreningens abonnemang med Tele2 (avtal till juli 2023) avbröts plötsligt i oktober 2022 då Tele2 utan tidigare information rev kabel-TV matningen till vår del av Gubbmyren. Under året har standarden och tillgång till TV förbättrats genom en separat antenn och nya TV-skärmar (där så krävdes).

WiFi

Arbetet med förbättrad och stabilare WiFi har slutförts. Varje hus har en egen inloggning. Ett antal hus på Kantarellvägen (som inte ingår i BRF Björnbyn) är med och delar på tillgång och kostnader för installation och drift.

Kök

Alla hus (förutom 11-16 och 24) har kompletterats med köksporslin (12 personer), utrustats med nytt köksbord, 6 nya köksstolar och ny armatur (över köksbord).

Information/instruktion

Ny Informationstavla är uppsatt i husen och en ny Informationspärm är framtagen som innehåller regler och instruktioner avseende den nya elektriska köksutrustningen, nya bastuaggregatet och avfallshantering samt städrutin vid avresa.

Underhållsplan

Efter den stora renoveringen av kök, hall och bastu finns ingen formell och långsiktig underhållsplan framtagen. Under 2024 kommer vi påbörja utarbetandet av en sådan.

Vårens arbetshelg

Inför vårens arbetshelg fanns en noggrann planering av vad som krävdes i form av: material, ansvarig för beställning, fördelning av arbetsuppgifter, att verktyg/utrustning fanns på plats. Den noggranna planeringen och all utrustning (verktyg, material och maskiner) samt att många deltog resulterade i att mycket av praktiskt arbete blev utfört.

- Inspektion av skorsten och tak, takplåt lagad på flera hus
- Dörrstopp i hall för utåtgående bastudörrar
- Stång för galgar i förrummet (in till bastu)
- Ledstång/handtag i bastun, nedre laven ommonterad så den är mer skjutbar
- Montering av nya köksstolar
- Metallist på golv mellan kök och vardagsrum
- Nya jordade eluttag vid köksbord och bakom TV, förberett för el till Wifi med flera uttag
- Montering och uppsättning av TV-apparater
- Montering av propphållare (där det fattades)
- Gardinstänger kontrollerades, lagat där det fanns material
- Träskärbrädor oljade
- Anslagstavla och all gammal info samt nitar och spikar borttaget
- Ny infopärm
- Kylskåp bytt i tre hus
- Målning av fönster i badrum, hus 3 (test)
- Komplettering av glas och porslin
- Alla översängar (undersidan) är kompletterade med vitmålad masonit

Höstens arbetshelg

Under höstens arbetshelg gjordes en invändig inventering av helårshusen som är tänkt att ligga till grund för vidare diskussion med ägarna av helårshusen gällande den vidare skötseln av dessa hus.

Med utgångspunkt från vårens planering och åtgärdsplan utfördes nedanstående

- Driftsättning av fiber
- Installering av PC i boden (för stugvärd)
- Återstart av styrning till värmesystem
- Hantering och borttransport av avfall efter renovering
- Byte av köksluckor i hus 17 (provrenoveringen)
- Byte av trasig toalettstol, armatur, motorvärmarruttag
- Gruppförteckningar för säkringar
- Pallar till alla andelshus (för att nå övre delar av skåpen)
- Byte till dimbar glödlampa (över köksbord)
- Kontroll av sängutrustning, bytt v.b.
- Kompletteringar av köksutrustning (stor gryta, småskålar)
- Noppning av soffor

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 254 322	2 781 140	1 917 685	1 929 348
Resultat efter finansiella poster	-137 554	-4 627 416	-471 716	-647 177
Soliditet (%)	76,78	73,73	83,65	84,53
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 254 322	2 781 140	1 917 685	1 929 348
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	100	100	100
Skuldsättning (kr/kvm)	4 106	4 316	645	655
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 106	4 316	645	655
Sparande (kr/kvm)	663	452	79	358
Räntekänslighet (%)	1,94	2,39	0,52	0,52
Energikostnad (kr/kvm)	456	546	394	226

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 1540 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 1 540 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	12 935 000	1 071 962	30 000	16 605 037	-9 687 998
Minskning uppskrivningsfond	0	0	0	-156 963	156 963
Årets resultat					-137 554
Belopp vid årets utgång	12 935 000	1 071 962	30 000	16 448 074	-9 668 589

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-9 531 035
Årets resultat	-137 554
	<u>-9 668 589</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till reparationsfond	30 000
Balanseras i ny räkning	-9 698 589
	<u>-9 668 589</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BRF Björnbyn

Org.nr. 716413-0838

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		3 254 322	2 781 140
Övriga rörelseintäkter		<u>218 041</u>	<u>3 707</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 472 363	2 784 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-3 068 185	-6 920 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-367 503</u>	<u>-367 503</u>
Summa rörelsekostnader		-3 435 688	-7 287 873
Rörelseresultat		36 675	-4 503 026
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 200	6 000
Ränteintäkter		273	14
Räntekostnader		<u>-179 702</u>	<u>-130 404</u>
Summa finansiella poster		-174 229	-124 390
Resultat efter finansiella poster		-137 554	-4 627 416
Resultat före skatt		-137 554	-4 627 416
Årets resultat		<u>-137 554</u>	<u>-4 627 416</u>

BRF Björnbyn

Org.nr. 716413-0838

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader och mark	3	25 851 594	26 219 097
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		25 851 594	26 219 097

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	<u>7 950</u>	<u>7 950</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 950	7 950

Summa anläggningstillgångar**25 859 544** **26 227 047****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		1 000	0
Övriga fordringar		17 467	20 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>133 707</u>	<u>50 600</u>
Summa kortfristiga fordringar		152 174	70 782

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>1 097 466</u>	<u>2 079 912</u>
Summa kassa och bank		1 097 466	2 079 912

Summa omsättningstillgångar**1 249 640** **2 150 694****SUMMA TILLGÅNGAR****27 109 184** **28 377 741**

BRF Björnbyn

Org.nr. 716413-0838

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	12 935 000	12 935 000
Uppskrivningsfond	16 448 074	16 605 037
Reservfond	1 071 962	1 071 962
Fond för yttre underhåll	30 000	30 000
Summa bundet eget kapital	30 485 036	30 641 999

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-9 531 035	-5 060 582
Årets resultat	-137 554	-4 627 416
Summa fritt eget kapital	-9 668 589	-9 687 998

Summa eget kapital

20 816 447 20 954 001

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5 674 900	5 998 900
Summa långfristiga skulder	5 674 900	5 998 900

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	324 000	324 000
Leverantörsskulder	118 096	661 681
Skatteskulder	19 168	22 930
Övriga skulder	9 254	11 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147 319	404 740
Summa kortfristiga skulder	617 837	1 424 840

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 109 184 28 377 741

Not

2023-12-31

2022-12-31

7

BRF Björnbyn

Org.nr. 716413-0838

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		36 675	-4 503 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		367 503	367 503
Erhållen ränta mm		273	14
Erlagd ränta		-179 702	-130 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		224 749	-4 265 913
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1 000	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-80 392	-1 624
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-543 585	337 599
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-263 418	69 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-663 646	-3 860 929
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	3	0	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Förvärv av långfristiga värdepapper	5	0	0
Utdelning från långfristiga värdepapper		5 200	6 000
Försäljning av långfristiga värdepapper	5	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		5 200	6 000
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	5 022 700
Ändring kortfristiga finansiella skulder		0	307 600
Amortering långfristiga lån		-324 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-324 000	5 330 300
Förändring av likvida medel		-982 446	1 475 371
Likvida medel vid årets början		2 079 912	604 541
Likvida medel vid årets slut		1 097 466	2 079 912

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

50

Inventarier, verktyg och installationer

5

Not 2 Driftskostnader**2023****2022**

Fastighetsavgift

185 235

173 223

El, vatten och avlopp

941 605

1 057 928

Gubbmyrens Samfällighetsförening

129 780

117 600

Stugvärd

226 217

206 769

Försäkring

67 151

36 319

Städning

47 350

1 600

Reparation och underhåll

1 170 502

5 071 244

Rese- och traktamenteskostnader

84 108

32 968

Administration, övrigt

216 237

222 719

3 068 185

6 920 370

Not 3 Byggnader och mark**2023-12-31****2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden

12 977 000

12 977 000

Utgående anskaffningsvärden

12 977 000

12 977 000

Ingående avskrivningar

-3 519 903

-3 519 903

Årets avskrivningar

-367 503

-367 503

Utgående avskrivningar

-3 887 406

-3 519 903

Ingående uppskrivningar

16 762 000

0

Årets uppskrivningar

0

16 762 000

Utgående uppskrivningar

16 762 000

16 762 000

Redovisat värde

25 851 594

26 219 097

Taxeringsvärden

Mark

13 376 000

13 376 000

Byggnader

15 868 000

15 868 000

29 244 000

29 244 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**2023-12-31****2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden

138 261

138 261

Utgående anskaffningsvärden

138 261

138 261

Ingående avskrivningar

-138 261

-138 261

Utgående avskrivningar

-138 261

-138 261

Redovisat värde

0

0

NOTER

Not 5	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 950	7 950
	Utgående anskaffningsvärden	7 950	7 950
	Redovisat värde	7 950	7 950

Not 6	Uppskrivningsfond	2023-12-31	2022-12-31
	Belopp vid årets ingång	16 605 037	0
	Årets uppskrivning	0	16 762 000
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-156 963	-156 963
	Belopp vid årets utgång	16 448 074	16 605 037

Not 7	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller senare än 5 år	4 378 900	4 702 900

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

STOCKHOLM

Lars Tengelin

Per-Ola Birgersson

Inger Boström

Camilla Nisserud

Jim Nildén

Eva Åkesdotter Goedicke

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Per Waldaeus
Revisor