

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Gusjö-Kläppen Nr 1
716456-4259
Räkenskapsåret 2023

Förvaltningsberättelse	2
Allmänt om verksamheten	2
Förenings ändamål	2
Grundfakta om föreningen	3
Fastighetsfakta	4
Förenings ekonomi	5
Förändringar eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	9
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gusjö-Kläppen Nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 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

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheterna, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya kapitaltillskott och/eller tillfälligt höjda årsavgifter behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2031.
- Större underhåll kommer att behövas de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fotnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Under året har en extra dikesgrävning bakom hus 301-304 genomförts med inhyrd grävmaskin. Skötseln runt fastigheterna utfördes av medlemmarna vid den traditionella städhelgen som genomfördes den 9-10 september. Arton hus var representerade och tillsammans röjdes sly och gräs samt några träd fälldes på föreningens gemensamma ytor. Den gemensamma materialboden målades och en ny sandlåda för halkbekämpning installerades. Under samma helg genomfördes en extra föreningsstämma i samband med att den gemensamma middagen intogs i värmestugan på Tranantorget. Den extra föreningsstämman avhandlade en första omröstning om nya stadgar för bostadsrättsföreningen. Vidare redovisades ett antal anbud för byte av yttertaken. En annan punkt utgjordes av en presentation att friköpa stugorna och lägga ned föreningen. För- och nackdelar med förslaget diskuterades. Styrelsen inhämtade synpunkter inför fortsatta överläggningar i frågan samt funderingar om föreningens ekonomi.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Förenings ändamål

Föreningen har till ändamål att för sina medlemmar upplåta stugor till nyttjande utan tidsbegränsning, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars gemensamma intressen. Antalet andelar i föreningen är 20 st.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-21 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är

- Medlem i Kläppens Samfällighetsförening 716457-3037. Föreningens andel är 3 procent, 20 delar av totalt 656. Samfälligheten förvaltar vägen från riksvägen upp på berget.
- Medlem i Gusjöns Övre Samfällighetsförening 716457-3094. Föreningens andel är 36,4 procent, 20 av totalt 55 delar. Samfälligheten förvaltar vägen in i området.
- Aktieägare i Kläppen Kabel TV AB 556436-6291. Föreningen äger 160 aktier av totalt 1000 med nominellt värde SEK 100 per aktie. Kläppen Kabel TV AB levererar TV och internet till föreningen.

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämma och påföljande styrelse-konstitution haft följande sammansättning under året:

Johan Ekstam Ordförande
Linda Bertlin Sekreterare
Daniel Ericsson Kassör
Daniel Lindström Ledamot
Daniel Malmberg Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

- Linda Bertlin
- Daniel Lindström
- Daniel Malmberg

Styrelsen genomförde nio protokollförda styrelsemöten samt hade kontinuerliga kontakter via telefonsamtal och e-post.

Revisor

Carl-Johan Bildsten utsedd av föreningen

Valberedning

Barbro Kappers-Pettersson
Katarina Hallnér

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-07.
Extra föreningsstämma hölls 2023-09-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet Gusjön 6:108 förvärvades 1985 med säte i Transtrand.
Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar Dalarna.
Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår inte i försäkringen.
Bostadsrättstillägg ingår inte i försäkringen utan måste tecknas individuellt av varje bostadsrättsinnehavare.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1985 och består av 20 fristående stugor.
Värdeåret är 1985.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 920 kvm och markarealen är 10 950 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 stugor med bostadsrätt.

Teknisk Status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1984 och sträcker sig fram till 2034.
Underhållsplanen har uppdaterats kontinuerligt och uppdaterades senast 2022.

Utfört underhåll	År
Slyröjning, trädfallning etc	Årligen
Dikning längs nedre vägen	2021
Ny låda för vägsand	2023
Målning redskapsbod	2023
Dikning bakom hus 301-304	2023

Planerat underhåll	År (mål)
Målning av hus	Utföres av stugägaren vid behov
Översyn och renhållning av tak	Utföres av stugägaren årligen
Takbyte	2025 - 2030
Trossbotten	2025 - 2030
Fönsterbyte inkl Altandörr	2030 - 2035
Byte Ytterdörr och förrådsdörr	2030 - 2035

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättningen till föreningens reparationsfond har skett i enlighet med föreningens stadgar. Den yttre reparationsfonden redovisas som bundet eget kapital och uppgår härefter till SEK 533 376.

Förvaltning

Föreningen har inga förvaltningsavtal. All förvaltning sköts av styrelsen. Den ekonomiska förvaltningen har under 2023 handlagts av styrelsen, främst av föreningens kassör.

Förenings ekonomi

Förändring likvida medel	2023	2022
Likvida medel vid årets början	680 301	677 609
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	605 000	600 000
Finansiella intäkter	9 354	73
Minskning kortfristiga fordringar	0	0
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	0
	614 354	600 073
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	602 538	583 457
Finansiella kostnader	644	638
Ökning av kortfristiga fordringar	55 412	13 286
Minskning av långfristiga skulder	0	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
	658 594	597 381
Likvida medel vid årets slut	636 061	680 301
Årets förändring av likvida medel	-44 240	2 692

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna, kassa och bank samt kortfristiga fordringar.

Fastighetsavgiften för bostadsrättsföreningar med fristående enheter är densamma som för fastigheter på 0,75% av taxeringsvärdet med ett max på SEK 9 287 per enhet.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	658	652	685	652	543	435
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	0	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	0	0	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	8	14	9	8	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	0	0	0	0	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	154	140	140	91	311	252
Sophantering/ m ² totalyta	24	23	21			
Snöröjning/m ² totalyta	65	65	65	57	40	57
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0,70	0,61	1,36	0,43	0,02	0,00
Nettoomsättning (tkr)	605	600	600	600	500	400
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-116	-102	-144	264	-114	-160
Soliditet (%)		93,0	95,3	95,6	93,2	95,7
Balansomslutning	3 102	3 261	3 375	3 399	3 202	3 244

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 920 kvm bostäder och 0 kvm lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp årets ingång	Disposition föregående års resultat	Förändring under året	Belopp årets utgång
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser	7 850 000	0	0	7 850 000
Fond för yttre underhåll	583 598	0	-50 222	533 376
S:a bundet eget kapital	8 433 598	0	-50 222	8 383 376
Fritt eget kapital				
Balanserat Resultat	-5 277 534	-123 145	84 624	-5 316 055
Årets Resultat	-123 145	123 145	-127 951	-127 951
S:a ansamlad förlust	-5 400 679	0	-43 327	-5 444 006
S:a eget kapital	3 032 919	0	-93 549	2 939 370

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-5 400 679
Dikning 2021	62 500
Aktier Kläppen Kabel TV	12 800
Årets Underhåll	9 324
Årets förlust	-127 951
	-5 444 006
Behandlas så att i ny räkning överföres	-5 444 006
	-5 444 006

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2023	2022
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	605 000	600 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		605 000	600 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3,4	-559 429	-541 547
Övriga externa kostnader	5	-23 509	-26 673
Personalkostnader	6	-19 600	- 15 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-117 521	-117 521
Summa rörelsekostnader		-720 059	-700 978
Rörelseresultat		-115 059	-100 978
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		9 354	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-644	-638
Summa finansiella poster		8 710	-565
Resultat efter finansiella poster		-106 349	-101 543
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-21 602	-21 602
Summa bokslutsdispositioner		-21 602	-21 602
Resultat före skatt		-127 951	-123 145
Årets resultat		-127 951	-123 145

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 459 531	2 577 052
Summa materiella anläggningstillgångar		2 459 531	2 577 052
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	16 000	3 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 000	3 200
Summa anläggningstillgångar		2 475 531	2 580 252
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		65 031	62 493
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	8 351
Summa kortfristiga fordringar		65 031	70 844
<i>Kassa och bank</i>			
Plusgiro		28 148	556 149
Sparkonto		542 882	53 307
Summa kassa och bank		571 030	609 457
Summa omsättningstillgångar		636 061	680 301
SUMMA TILLGÅNGAR		3 111 592	3 260 553
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 850 000	7 850 000
Fond för yttre underhåll	10	533 376	583 598
Summa bundet eget kapital		8 383 376	8 433 598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 316 055	-5 277 534
Årets resultat		-127 951	-123 145
Summa fritt eget kapital		-5 444 006	-5 400 679
Summa eget kapital		2 939 370	3 032 919
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		172 223	227 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	0
Summa kortfristiga skulder		172 223	227 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 111 592	3 260 553

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag (K2).

Reserveringar till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i bokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttrycket i antal år tillämpas.

Byggnader	57,14 år
Markanläggningar	26,67 år

Likvida placeringar värderas till i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	605 000	600 000
	605 000	600 000

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Taxebundna kostnader		
El	6 989	12 506
Vatten	142 022	129 121
Sophämtning	22 000	21 140
	171 011	162 767
Reparationer		
Målning bod	813	0
Hänglås bod	200	
Bensin röjsåg	1 170	
Låda för vägsand	4 113	0
Dikning ovanför 301-304	3 028	0
	9 324	0
Övriga driftskostnader		
Försäkring	39 778	24 074
Kabel-TV	30 000	30 000
Bredband	12 000	27 000
Gusjön Övre Samfällighet	60 000	60 000
Kläppen Samfällighet	71 500	71 500
	213 278	212 574
Kommunal fastighetsavgift	165 816	165 816
Total Driftskostnad	559 429	541 157

Not 4 Kommunal fastighetsavgift

	2015 - 2017	2018 - 2020	2021-2023	2024-2026 (förväntat)
Taxeringsvärde	7 960 000	10 780 000	20 100 000	19 800 000
Fastighetsavgift	59 700	80 850	150 750	148 500

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Årsmöte- och trivselkostnader	15 870	9 754
Redovisningsprogram	2 009	2 295
Bankkostnader	1 050	1 024
Redovisningstjänster	0	12 800
Bolagsverket		800
Bostadsrätterna	4 580	0
	23 509	26 673

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Skattefri bilersättning	19 600	28 400
Återförda arvoden och sociala avgifter	0	12 773
	19 600	15 627

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	117 521	117 521
Mark	0	0
	117 521	117 521

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden vid årets början	7 119 140	7 119 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 119 140	7 119 140
Akkumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början	-4 542 088	-4 424 567
Årets avskrivningar enligt plan	-117 521	-117 521
Utgående avskrivningar enligt plan	-4 659 789	-4 542 088
Planenligt restvärde vid årets slut	2 459 531	2 577 052
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	288 610	288 610
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 860 000	7 860 000
Taxeringsvärde mark	12 240 000	12 240 000
	20 100 000	20 100 000

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 200	3 200
Justerat värde enligt Nyemission 97-01-04	12 800	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 000	3 200
Utgående redovisat värde	16 000	3 200

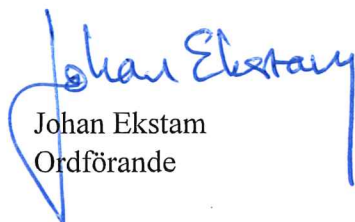
Not 10 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	583 598	561 996
Reservering enligt stadgar	21 602	21 602
Ianspråktagande	-71 824	
	533 376	583 598

Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Transtrand den 29 mars 2024



Johan Ekstam
Ordförande



Linda Bertlin
Sekreterare



Daniel Ericsson
Kassör



Daniel Lindström
Ledamot