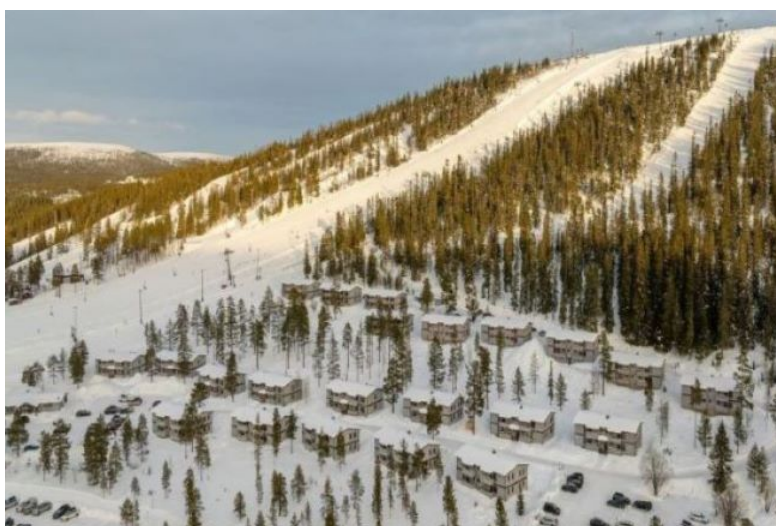


Bostadsrättsföreningen Kalvheden

Org.nr: 716413-0945

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kalvheden, organisationsnummer 716413-0945, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende utan begränsning i tiden och lokaler till nyttjande, samt förvalta föreningens fasta och lösa egendom, Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Föreningens säte är i Tandådalen, Sälen.

Föreningen disponerar tomlen genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheterna är försäkrade i Dalarnas försäkringsbolag.
I försäkringen ingår en lösöresförsäkring på lägenheterna.

Styrelse

Ordförande	Gunnar Eriksson
Ledamot	Kennet Blom
Ledamot	Robert Rautio
Ledamot	Mattias Jansson
Ledamot	Anton Olsson
Ledamot	Cathrine Svärd
Ledamot	Malin Stugbäck

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-09 .

Revisor

Extern	Tobias Ericsson
	Revisionsbyrå ba.ks & co ab

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carin Forsell, Mikael Bergsten, Liselotte Nöjd och Cecilia Bååth.

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Lima Besparingskog 2:5

Nybyggnadsår: 1982

Föreningen omfattar 141 bostadslägenheter, varav en uthyrningslägenhet på 35 kvm, 2 lokaler och ett garage med en totalyta på 5 862 kvm fördelade enligt nedan.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	104	3 224
3 rok	36	2 304
Summa	140	5 528

Lokaler

Verksamhet	Area m ²
Läkarmottagning	264
Snöresebostad	35
Uthyrningslägenhet 16N	35

Läkarmottagningen, uthyrningslägenheten om 2 rum och kokvrå, garaget samt Snöresebostaden har varit uthyrda under året.

Löner och ersättningar

Styrelsearvode om ett prisbasbelopp, samt milersättning och dagtraktamente (Skatteverkets schablonersättning för 2023) har betalats ut till styrelsen för arbete under året. För valberedningen utgår milersättning och dagtraktamente till årsstämman.

Ekonomisk förvaltning

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Byte av samtliga elradiatorer i trapphusen.

Byte av entré-belysning för hus 1-13, samt byte av trasiga ljuskällor i gatubelysning.

Målning av hus 14 och 15.

OVK

Under hösten genomfördes OVK (obligatorisk ventilationskontroll) av alla lägenheter.

Föreningsdag

I september genomfördes den årliga föreningsdagen med ett 40-tal medlemmar. Efter bland annat målning, grävning och städning avslutades dagen med traditionsenlig korvgrillning.

Det till bastu ombyggda förrådet i trapphus

I januari hölls huvudförhandling i Hovrätten i ärendet gällande det till bastu ombyggda förrådet i trapphus. I februari kom Hovrättens dom i ärendet, som fastställde Tingsrättens dom om återställande av förrådet och betalning av föreningens rättegångskostnader. Domen överklagades av klagande till Högsta domstolen.

I maj kom beslut från Högsta domstolen att de inte meddelar prövningstillstånd. Hovrättens avgörande står därmed fast.

Klagande har ersatt föreningens rättegångskostnader under juni.

Dokumentation gällande återställande av det till bastu ombyggda förrådet kvarstår.

Ekonomiskt utfall

Avgifterna har höjts med 8% from 2023-01-01

Resultatet för år 2023 innebär en förlust med -80 591kr. Styrelsen anser att detta inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Kassaflödet för år 2023 är positivt med 202 695kr. Styrelsen följer föreningens resultat och ställning löpande för att kunna fatta välgrundade beslut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Avgiftshöjning 2024-01-01 med 8%

- Omförhandling av lån med villkorsändringsdag 2024-01-30 har skett.

Medlemsinformation

185 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 11 bostadsrätter har överlåtit.
6 medlemmar har utträtt ur föreningen.
7 medlemmar har upptagits.

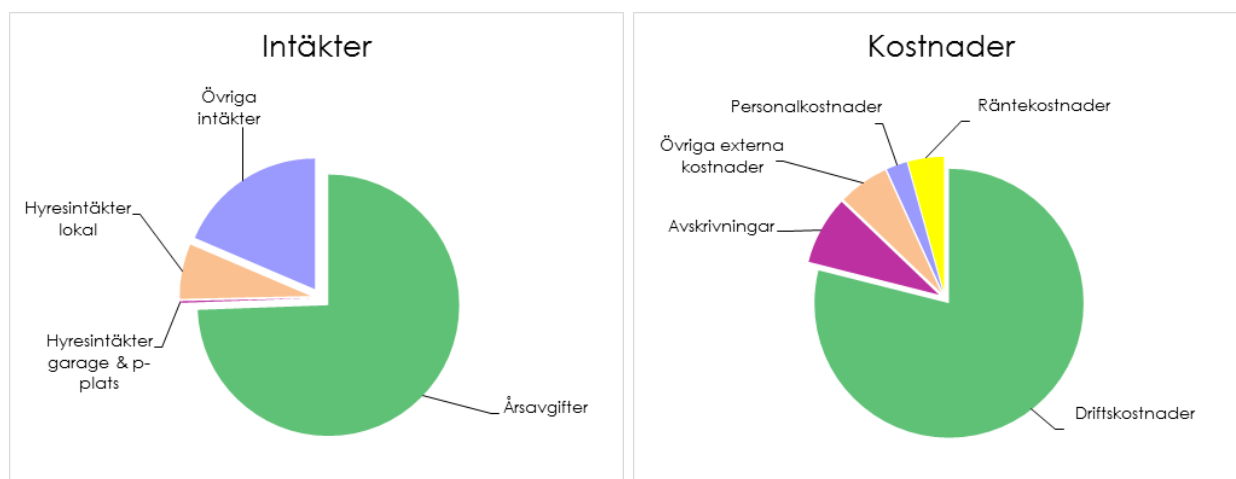
186 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 480	4 025	3 998	4 001
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 81	- 275	- 1 511	- 2 557
Soliditet ¹ , %	45	46	45	50
Balansomslutning, tkr	23 285	23 297	24 253	24 886
Energikostnad / kvm	257			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	707	655	655	655
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	1 965			
Skuldsättning / kvm	1 871			
Räntekänslighet %	3			
Resultat före avskrivningar	362	172	-808	-1 854
Sparande / kvm	283			
Årsavgifterna andel i % av totala rörelseintäkter	75			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

I resultatet ingår avskrivningar med 442 752kr. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 656 000	958 985	-8 689 224	-275 294
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		169 989	-169 989	
Balanseras i ny räkning			-275 294	275 294
Årets resultat				-80 591
Belopp vid årets utgång	18 656 000	1 128 974	-9 134 507	-80 591

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 134 507
Årets resultat	-80 591
Totalt	-9 215 098

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	169 989
Balanseras i ny räkning	-9 385 087
Totalt	-9 215 098

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	4 480 259	4 025 078
Övriga rörelseintäkter		772 691	129 018
Summa Rörelseintäkter		5 252 950	4 154 096
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-4 195 266	-3 592 370
Övriga externa kostnader	3	-327 664	-164 330
Personalkostnader		-135 201	-59 093
Avskrivningar		-442 752	-447 189
Summa Rörelsekostnader		-5 100 883	-4 262 982
RÖRELSERESULTAT		152 067	-108 886
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	45 655
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 747	-212 097
Summa Finansiella poster		-232 658	-166 408
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-80 591	-275 294
RESULTAT FÖRE SKATT		-80 591	-275 294
ÅRETS RESULTAT		-80 591	-275 294

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	21 275 195	21 523 062
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Pågående nyanläggningar	6	0	243 760
Summa materiella anläggningstillgångar		21 275 195	21 766 822
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 275 195	21 766 822
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		456 267	17 000
Övriga fordringar		2 346	172 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	273 111	264 955
Summa kortfristiga fordringar		731 724	454 330
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 278 886	1 076 191
Summa kassa och bank		1 278 886	1 076 191
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 010 610	1 530 521
SUMMA TILLGÅNGAR		23 285 805	23 297 343

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 656 000	18 656 000
Fond för yttre underhåll		1 128 974	958 985
Summa bundet eget kapital		19 784 974	19 614 985
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 134 507	-8 689 224
Årets resultat		-80 591	-275 294
Summa fritt eget kapital		-9 215 098	-8 964 518
SUMMA EGET KAPITAL		10 569 876	10 650 467
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 870 000	10 862 500
Summa långfristiga skulder		6 870 000	10 862 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 992 500	130 000
Leverantörsskulder		448 702	466 606
Skatteskulder		23 009	19 023
Övriga skulder		44 786	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 336 932	1 168 747
Summa kortfristiga skulder		5 845 929	1 784 376
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 285 805	23 297 343

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		152 067
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		442 752
Summa		594 819
Erhållen ränta		89
Erlagd ränta		-232 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		362 161
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-157 394
Ökning av rörelseskulder		199 054
Kassaflöde från den löpande verksamheten		403 821
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av byggnader och mark		-71 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-71 125
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering		-130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-130 000
Årets kassaflöde		202 696
Likvida medel vid årets början		1 076 190
Likvida medel vid årets slut		1 278 886

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Nyinvesteringar fastighet 2002-2012	50	2
Fasadmålning 2009-2011	10	10
Bastuprojekt 2014	10	10
Laddstolpar	10	10
Maskiner och inventarier	5	20

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 909 056	3 619 472
Övriga årsavgifter	146 656	70 728
Hysesintäkter lokaler	335 832	302 952
Fastighetsskatt	20 632	20 631
Hysesintäkter garage och p-platser	11 100	11 100
Debiterade elkostnader	56 984	194
Totalt nettoomsättning	4 480 260	4 025 077

Årsavgiften ska täcka alla föreningens utgifter och årsavgifterna är fördelade enligt andelstal.

Not 2. Driftkostnader	2023	2022
Fastighetsel	491 619	405 645
Vatten och avlopp	999 191	908 259
Sophämtning	310 174	273 975
Radonmätning	0	2 351
Fastighetsskötsel	706 948	660 826
Fastighetsstäd	0	250
Snöröjning/sandning	15 250	0
Övriga köpta tjänster	2 968	2 286
Bredband	153 360	153 360
TV	153 360	153 360
Försäkring	184 118	171 924
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	184 430	184 430
Förbrukningsmaterial	0	5 334
Förbrukningsinventarier	556	8 173
Övriga driftkostnader	6 836	801
Reparation och underhåll	638 742	476 919
Reparation och underhåll byggnad	24 638	64 433
Reparation och underhåll fönster	5 281	0
Reparation och underhåll portar och lås	22 311	25 480
Reparation och underhåll tvättstuga	4 605	2 757
Reparation och underhåll el	70 124	973
Reparation och underhåll uppvärmning	126 146	0
Reparation och underhåll VVS	84 533	41 469
Reparation och underhåll ventilation	0	2 564
Reparation och underhåll gård/trädgård	10 076	45 238
Reparation- och underhållsmaterial	0	1 563
Totalt driftkostnader	4 195 266	3 592 370
Not 3. Övriga externa kostnader	2023	2022
Arvode ekonomisk förvaltning	111 776	101 004
Revisionsarvode	24 375	24 000
Webbsida	4 091	1 750
Advokat- och rättegångskostnader	157 500	0
Bankkostnader	3 059	2 931
Övriga administrativa kostnader	2 559	1 612
Föreningsomkostnader	24 004	14 760
Hyra lokal	0	6 275
Övriga kostnader	300	11 998
Totalt övriga externa kostnader	327 664	164 330

Not 4. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	31 640 020	31 640 020
Anskaffningsvärde mark	4 001 491	4 001 491
Inköp	194 885	0
Utgående anskaffningsvärden	35 836 396	35 641 511
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 14 118 449	- 13 675 688
Årets avskrivningar	- 442 752	- 442 761
Utgående avskrivningar	-14 561 201	-14 118 449
Utgående redovisat värde	21 275 195	21 523 062
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	44 620 000	44 620 000
Taxeringsvärde mark	12 043 000	12 043 000
	56 663 000	56 663 000

Not 5. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	395 382	395 382
Utgående anskaffningsvärden	395 382	395 382
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 395 382	- 390 954
Årets avskrivningar	0	- 4 428
Utgående avskrivningar	- 395 382	- 395 382
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6. Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Pågående arbete laddstolpar	0	243 760
Summa	0	243 760

Föreningens arbete med installation av laddstolpar färdigställdes under 2023.

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda ränteutgifte	22 500	22 500
Dalarnas Försäkringsbolag	144 487	135 956
KAFIT AB	159	1 875
Telenor Sverige AB/Bredbandsbolaget	76 680	76 680
FRUBO AB	29 285	27 944
Summa	273 111	264 955

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Stadshyp 05-87671-132648	2026-09-30	1,31 %	1 920 000	1 960 000
Stadshyp 05-87671-103868	2024-01-30	1,27 %	1 952 500	1 962 500
Stadshyp 05-87671 97286	2024-12-01	1,33 %	1 940 000	1 960 000
Stadshyp 05-87671-137156	2025-10-30	1,39 %	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek 87671-186662	2026-10-30	4,16 %	2 710 000	2 750 000
Stadshyp 05-87671-100601	2025-12-30	1,42 %	1 340 000	1 360 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 862 500	10 992 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 992 500	-130 000
			6 870 000	10 862 500

Huvuddelen av de skulder som förfaller under kommande år redovisas som kortfristig skuld och avses förlängas i takt med att de förfaller.

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna utgiftsräntor	30 608	30 937
Förskottsbet avgift/hyra	898 236	816 162
Dala Kraft AB	28 870	47 671
Malung-Sälens Elnät	42 857	38 325
Skistar Fastighetsskötsel	235 650	235 652
Weybler	712	0
Markarrende Skistar	100 000	0
Summa	1 336 933	1 168 747

Not 10. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 135 000	12 135 000
Summa:	12 135 000	12 135 000

Underskrifter

Tandådalen enligt dag för elektronisk underskrift.

Gunnar Eriksson

Kennet Blom

Robert Rautio

Mattias Jansson

Anton Olsson

Cathrine Svärd

Malin Stugbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Revisionsbyrå ba.ks & co ab

Tobias Ericsson
Auktoriserad revisor

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."

Malin Viktoria Stugbäck

Styrelseledamot

På uppdrag av: Tobias Ericsson

Serienummer: 19790804xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2024-03-08 17:24:13 UTC



Cathrine Therese Viola Svärd

Styrelseledamot

På uppdrag av: Tobias Ericsson

Serienummer: 19690323xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2024-03-08 17:50:32 UTC



Robert Rautio

Styrelseledamot

På uppdrag av: Tobias Ericsson

Serienummer: 19760705xxxx

IP: 31.209.xxx.xxx

2024-03-09 06:45:35 UTC



Sture Karl Gunnar Eriksson

Styrelsens ordförande

På uppdrag av: Tobias Ericsson

Serienummer: 19671021xxxx

IP: 83.187.xxx.xxx

2024-03-09 10:29:35 UTC



ANTON OLSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Tobias Ericsson

Serienummer: 19950315xxxx

IP: 81.234.xxx.xxx

2024-03-09 13:29:03 UTC



Kennet Eric Gustav Blom

Styrelseledamot

På uppdrag av: Tobias Ericsson

Serienummer: 19610313xxxx

IP: 213.100.xxx.xxx

2024-03-10 07:40:24 UTC



Penneo dokumentnyckel: PG8G8-1068B-YNZU5-7QK2H-G8MCQ-2XU2Q

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."

Per Mattias Jansson

Styrelseledamot

På uppdrag av: Tobias Ericsson

Serienummer: 19770207xxxx

IP: 83.216.xxx.xxx

2024-03-10 15:11:20 UTC



TOBIAS ERICSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19810120xxxx

IP: 80.84.xxx.xxx

2024-03-10 15:44:39 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>