

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjällfåglarna avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsens säte: Malung-Sälen

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Ändamål

Föreningens ändamål är att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars intressen. Föreningen har 191 andelar i fem olika byar, Dalripan, Fjällripan, Kungsörnen, Ugglan och Vråken.

### Styrelsen

Styrelsen har följande sammansättning:

Mikael Persson, ordförande  
Annika Weslien  
Håkan Jansson  
Hans Lannefors  
Fredrik Lundgren  
Kristina Quist  
Nicklas Bergström

Kristofer Widing, adjungerad ledamot

Suppleanter har varit:

Björn Hoffborn  
Stefan Larsson

### Revisorer

Föreningens revisorer har varit:

Markus Ström, Ernst & Young AB  
Mats Adolfsson, lekmannarevisor

Revisorssuppleanter:

Susann Lindén, Ernst & Young AB  
Magnus Johansson, lekmannarevisor

Valberedningen har varit:

Anders Olsson  
Peter Englund

Styrelsen har haft sex möten. Tre på plats i Sälen och tre via videolänk/telefon. I början på juni gjordes den årliga fastighetsbesiktningen av Fredrik Lundgren och Mikael Ferm och i september gjorde styrelsen en besiktning av den under arbetsdagen. Håkan Jansson har löpande besiktat beställda arbeten under sommaren och hösten.

### Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 262 medlemmar. Under året har 9 medlemmar lämnat föreningen och 12 nya antagits. 7 stycken överlåtelser har skett. Den sista december har föreningen 265 medlemmar. Marknadsvärdet på föreningens andelar vid årsskiftet går inte att uppskatta då det skett så få avslut under året. 2022 uppskattades det till 466 mkr baserat på de avslut som gjorts under 2022. Det bokförda värdet på fastigheterna är 40,9 mkr (not 3 och 5). På vår hemsida hittar du priser på senaste avslut.

### Ordförande har ordet

Först och främst vill jag att vi sänder en tanke till vår tidigare ordförande Åke Eriksson som gick bort i november 2023. Åke var med från bildandet av föreningen 1985 och avslutade sitt sista uppdrag våren 2023. Åke var under lång tid aktiv som ordförande i Brf Fjällfåglarna samt även i Samfälligheten där han de senaste åren representerade HC Ski Lodge. Åke var en stor personlighet som satt sina avtryck i de föreningar han representerade och de som träffade honom hade alltid något gott att säga. Frid lyser över hans minne.

Ja, 2023 har ju verkligen varit ett ..... år. Vi har generellt inte blivit översköjlda av positiva nyheter via radio och TV där året i stort har präglats av gängvåld, krig, inflation och annat elände. För vår del i föreningen så fick vi under hösten bakterier i dricksvattnet som sannolikt orsakats av att kontaminerat ytvatten rann ned i våra vattenreservoarer. Med stor handlingskraft från Samfällighetens ordförande Nicklas Bergström och snabb information via vårt Intranet och vår Facebookgrupp så kunde det undvikas att ingen blev sjuk under denna period. Att vi kunde hämta vatten från utställda dricksvattentankar var en liten uppoffring var och en fick göra i sammanhanget. En stor eloge skall gå till alla inblandade som med snabbhet och kraft skötte åtgärderna med vattenförsörjning och provtagningar.

Som tur är har det också hänt bra saker som t.ex att vi under Håkan Janssons överseende nu har målat klart fasaderna för denna omgång med målning i den femte och sista etappen Kungsörnen. Med detta i åtanke så innebär det också att vi kommer att få mindre planerade utgifter kommande år även om vi kommer att utföra löpande underhåll på andra delar. Vi har även under året klarat oss från dyra vattensador och andra större oförutsedda kostnader varför vi nu förhoppningsvis kan börja konsolidera oss och bygga upp en ekonomi som kan bära framtidens investeringar.

Vad gäller bostadsmarknaden på fjället så kan meddelas att enligt mäklare i området så står sig våra lägenheter bra i pris jämfört med tidigare år med endast små variationer. Orsaken till detta är naturligtvis en ekonomisk stabilitet i föreningen, ett bra läge samt ett gott underhåll på våra byggnader vilket borgar för att värdet på lägenheterna står sig bra jämfört med lägenheter i andra delar av Sälenfjällen.

Trots ett tuffare ekonomiskt läge för gemene man och stigande priser på liftkort så har SkiStar även i år informerat om en hög beläggning på uthyrningsfronten så vi får se om det speglar av sig med en hög beläggning även i våra byar. Om beläggningen enbart beror på ökat antal utländska gäster gentemot den svaga svenska kronan vet vi inte men det vi faktiskt vet är att flyget har ökat i ankomster med 40% mot förra året och där en stor del av den utländska ökningen kommer från Nederländerna.

Vi har nu handlat upp en ny ekonomihantering från NABO group AB som fortsättningsvis kommer att hålla i vår redovisning. Det kommer säkert att bli en del frågor i en s.k inkörningsperiod men ju längre tiden går desto mer kommer rutiner att falla på plats.

Sist men inte minst vill jag tacka alla i styrelsen för ett gott jobb där ni på ett professionellt sätt tar er an de uppgifter som skall utföras och tack till valberedningen som är i löpande kontakt med styrelsen och som sköter sitt uppdrag med bravur. Tack också alla ni som kom på vår aktivitetsdag i slutet av augusti och som bjöd på er själva. Det är sådana träffar som skapar sammanhållning och gemenskap i vår förening

Väl mött på stämman år 2024

Mikael Persson  
Ordf. Brf Fjällfåglarna

### **Yttre och Inre Ombyggnationer**

Vid årsstämman 2023 beviljades 5 yttre ombyggnationer varav 3 nu har genomförts och är i stort sett klara. Även fyra tidigare beviljade ombyggnationer har färdigställts. En ombyggnation är enligt fastlagd utformning för förstoring av entreatan för A/B lägenheterna. Temperaturstyrd takfläkt har installerats i Dalripan 3 för utvärdering av energisparförmåga. Installation av nya luft-luftvärmepumpar är därför fortsatt on-hold i avvaktan på resultat av nämnda fläktinstallation.

### **Hemsidans Intranet/Medlemskommunikation/Facebookgrupp**

Vårt Intranet är fortsatt Fjällfåglarnas officiella kanal för att kommunicera med medlemmarna och här finns ju allt ifrån stämmodokument, infobrev, rekommendationer och krav för yttre och inre ombyggnationer, skisser för möjliga ombyggnationer av C/D lägenheter, pågående störningar, kontaktuppgifter till styrelse, vaktmästeri och entreprenörer som jobbat i vår BRF och mycket annat. Vi har funnit att de (cirka 170 medlemmar) i vår Facebookgrupp är väldigt aktiva. Inte sällan har majoriteten av dessa läst ett nytt inlägg inom några timmar. Nya inlägg på Intranet annonseras därför ut på Facebook. Vi hade i slutet av augusti en arbetsdag med ca. 25 deltagare där vi efter genomfört arbete bjöds på grillad mat vid vår grillplats.

### **Fiber/Internet/TV**

Nya treårsavtal för WiFi respektive digital TV förhandlades fram till 10-15% lägre pris än tidigare avtal. Digital TV-signal finns nu direkt i antennuttaget så med modern TV behövs därför ej digitalboxen mer. Tillgängligheten på WiFi har varit god liksom upp- och nedladdningshastighet.

### **Vattenskador/Vattenfelsbrytare**

Endast en mindre vattenskada inträffade under 2023. En större vattenskada från tidigare år medförde stora reparationer i nedervåningen och med uppgrävning för ny yttre dränering som följd för att säkra upp att det framledes inte skall komma in vatten utifrån. Under arbetsdagen i augusti förlängdes stuprörens utkast med avslut längre ut från vägg för att förhindra ev. inläckage (har hänt) under vägg.

### **Vaktmästeriet**

Vår vaktmästare Micke Ferm (75% anställning) har utfört de vanligaste sysslorna med snöskottningen, värmereglering, lägenhetsinspektioner (2 gånger/år), fläktbyten, småreparationer i våra lägenheter, support till våra anlitade hantverkare för lägenhetsreparationer, röjt gräs och sly samt gjort diverse fastighetsunderhåll och målning utvändigt. Vidare har vår Micke Ferm deltagit i renoveringsarbetet av Kungsörnen. Sist men inte minst har vaktmästeriet gett diverse medlemssupport som felsökning på "allt möjligt". För våra vattenfelsbrytarinstallationer har batterier bytts ut mot nya och kommunikation mellan enheter kontrollerats.

### **Underhållsarbete**

Sommarens underhållsarbete som pågick i drygt 3 månader gjordes i Kungsörnen med 12 st suterrängshus. Allt trä på husen har målats, fasaderna hade stort behov av färg. Samtliga fasader målades 2-3 ggr och färgåtgången var hög. Fönsterbågar, karmar, spröjs, takfot, tassar, vindskivor, foder, ytterdörr, altan- och förrådsdörrar har också målats. Även staketens överliggare, staketspjälor och stolpar har målats där det inte har satts nya. Samtliga grunder är skrapade och målade. För övervåningens lägenheter har de gamla entreerna rivits (med något undantag) och nya entreataner tillverkats med ny golvtrall, stolpar och staket, där också i många fall grundkonstruktionen har stabiliserats. Nedersta tegel läkten har fått en inklädnad med plåt. Erforderlig målning av stolpar och staketspjälor gjordes innan monteringen. Samtliga dörrfoder och fönsterluckor har bytts ut. Sedan något tidigare år tillbaka har

samtliga fönsterfoder bytts ut. Som helhet håller underhållsarbetet som utförts under sommaren i Kungsörnen en mycket bra kvalitet.

Vi har även kompletterat med en ny entrealtan som återstod efter tidigare underhållsarbeten på en lägenhet i Dalripan. Ett tidigare tillbyggnadsbeslut fanns och därför gjordes inte det jobbet i tidigare underhållsarbete. Vi har också lagat och bytt en del staket och staketstolpar som var trasiga efter vintern samt även gjort lite små reparationer av bl.a vindskivor. Totalkostnaden blev i enlighet med budget. Sommaren 2024 planeras en komplettering av målningsarbeten samt plåtinklädnad av tegel läkt i Fjällripan, Dalripan och Ugglan, då kommer de att få samma underhållstatus som Vråken och Kungsörnen.

Ansvarig för underhållsarbetena och kontroller av utförda arbeten har skötts av Håkan Jansson från styrelsen.

Kostnad för fastighetsunderhåll uppgår de senaste sex åren till

2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totalt
427 960 kr	760 792 kr	797 551 kr	899 504 kr	2 066 282 kr	2 204 606 kr	7 156 695 kr

Sedan 2020 har föreningen debiterat ut 88 543 kr i underhållskostnader och 83 286 kr i hyra för ut-, om- och tillbyggnad som avser inbyggnad av skidförrådet.

För ytterligare information om genomfört/planerat underhåll, se föreningens Intranet under BRF Dokument; 25 års underhållsplan.

### Resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkning och balansräkning med noter.

### Övrigt

Ekonomisk förvaltning har under räkenskapsåret skötts av Yorra Ef. Föreningens fastigheter är fullvärdeförsäkrade hos Trygg Hansa. Under 2023 har föreningen haft 1 person, motsvarande 0,75 helårsanställda, som skött förvaltningen av föreningens fastighet.

Avslutningsvis lite tips till dig som tänker bli ägare i Brf Fjällfåglarna.

- Se till att du fått alla nycklar. Det finns 2 olika låssystem i byarna. Ett för de lägenheter som ligger på uthyrning med Skistar och ett för de som inte hyr ut. Ev. låsbyte bekostas av beställaren.
- Kontrollera om lägenheten ligger på uthyrning fr.o.m. tillträdesdagen.
- Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för alla lägenheter. Hemförsäkring tecknar du själv.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	5 767	5 300	5 209	5 212
Resultat efter finansiella poster	-285	-1 274	-218	-155
Soliditet (%)	94,0	93,3	93,1	92,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	661	608	598	598
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	269	287	300	318
Sparande per kvm (kr/kvm)	259	128	115	111
Räntekänslighet (%)	0,4	0,5	0,5	0,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Energikostnad per kvm är ej med i nyckeltalen då alla bostadsrätter har egna elavtal. Föreningens gemensamma elkostnad är marginell.

Brf. Fjällfåglarna redovisar ett underskott för 2023 på 285 tkr. Underskottet är hänförligt till kostnader för ommålning av fasader, byte av fönsterluckor, entréer, entrétrappor, staket och altanstaket i enlighet med planerat underhåll för dessa åtgärder. Kommande års löpande underhåll kommer att vara betydligt mindre och täckas av medlemsavgifter.

#### Väsentliga händelser under året

Efter ett beslut från en överklagan till Skatteverket av fastighetsskatt från tidigare år har det återbetalats 993.068 kr som har redovisats som en positiv post i driftskostnaderna.

#### Förändringar i eget kapital

	<b>Grundavgifter</b>	<b>Yttre reparationsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	21 102 580	1 558 041	19 428 430	-1 274 532	<b>40 814 519</b>
Disposition av föregående års resultat:			-1 274 532	1 274 532	<b>0</b>
Reservering enligt stadgarna		194 291	-194 291		<b>0</b>
Årets resultat				-284 876	<b>-284 876</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 102 580</b>	<b>1 752 332</b>	<b>17 959 607</b>	<b>-284 876</b>	<b>40 529 643</b>

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 959 607
årets förlust	-284 876
	<b>17 674 731</b>
disponeras så att	
Avsättning till yttre reparationsfonden, enligt stadgarna	194 291
Upplöses från yttre reparationsfond	-284 876
i ny räkning överföres	17 765 316
	<b>17 674 731</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Årsavgifter		5 766 655	5 299 949
Övriga rörelseintäkter		500	1 500
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 767 155</b>	<b>5 301 449</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader		-4 650 958	-5 307 642
Övriga externa kostnader		-270 688	-254 885
Personalkostnader	2	-737 463	-670 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 710	-316 710
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 975 819</b>	<b>-6 550 114</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-208 664</b>	<b>-1 248 665</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 897	6 891
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 109	-32 758
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 212</b>	<b>-25 867</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-284 876</b>	<b>-1 274 532</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-284 876</b>	<b>-1 274 532</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-284 876</b>	<b>-1 274 532</b>



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	38 417 264	38 609 974
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	43 990	0
Fiberanläggning	5	2 476 064	2 600 064
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 937 318</b>	<b>41 210 038</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 942 318</b>	<b>41 215 038</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		25 636	107 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		276 876	268 312
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>302 512</b>	<b>376 202</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 795 169	2 073 701
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 795 169</b>	<b>2 073 701</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 097 681</b>	<b>2 449 903</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 039 999</b>	<b>43 664 941</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		21 102 580	21 102 580
Yttre reparationsfond		1 752 332	1 558 041
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 854 912</b>	<b>22 660 621</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 959 607	19 428 430
Årets resultat		-284 876	-1 274 532
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>17 674 731</b>	<b>18 153 898</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 529 643</b>	<b>40 814 519</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 205 000	2 325 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 205 000</b>	<b>2 325 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		120 000	155 000
Leverantörsskulder		17 954	20 207
Övriga skulder		21 896	22 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		145 506	327 861
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>305 356</b>	<b>525 422</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 039 999</b>	<b>43 664 941</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-284 876	-1 274 532
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		316 710	316 710
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>31 834</b>	<b>-957 822</b>
		<b>31 834</b>	<b>-957 822</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		73 690	-206 286
Förändring av leverantörsskulder		-2 253	-281 768
Förändring av kortfristiga skulder		-182 813	225 721
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-79 542</b>	<b>-1 220 155</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-43 991	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-43 991</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-155 000	-116 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-155 000</b>	<b>-116 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-278 533</b>	<b>-1 336 405</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 073 701	3 410 106
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 795 168</b>	<b>2 073 701</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Inkomstskatter

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och därmed inte skattskyldig för verksamhetsresultatet. Föreningen är skattskyldig endast för den finansiella avkastningen till den del den inte är hänförlig till fastighetsförvaltningen.

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till Skatteverket.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	200 år
Fiberanläggningar	25 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

#### Fordringar

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

#### Reparationsfond

Avsättning sker enligt ekonomisk plan till yttre reparationsfond med ett belopp av 194 291 kr/år, vilket motsvarar ca 0,3% av de ursprungliga grundavgifterna, vilka framgår av not 6.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

## Not 2 Anställda och personalkostnader (större företag)

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Löner och ersättningar</b>		
Löner och ersättningar	537 005	503 993
	<b>537 005</b>	<b>503 993</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter enligt avtal	109 741	97 322
Pensionskostnader	14 730	12 975
	<b>124 471</b>	<b>110 297</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>661 476</b>	<b>614 290</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 882 860	64 882 860
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 882 860</b>	<b>64 882 860</b>
Ingående avskrivningar	-26 272 886	-26 080 176
Årets avskrivningar	-192 710	-192 710
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 465 596</b>	<b>-26 272 886</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 417 264</b>	<b>38 609 974</b>
Bokfört värde mark	7 198 200	7 198 200
Taxeringsvärde för byggnader och mark	107 863 000	107 863 000
Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000
	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	43 990	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 990</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 990</b>	<b>0</b>

### Not 5 Fiberanläggningar och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 096 064	3 096 064
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 096 064</b>	<b>3 096 064</b>
Ingående avskrivningar	-496 000	-372 000
Årets avskrivningar	-124 000	-124 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-620 000</b>	<b>-496 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 476 064</b>	<b>2 600 064</b>

**Not 6 Eget kapital**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Bundet eget kapital</b>		
Kapitaltillskott	3 505 377	3 505 377
Grundavgifter	64 765 000	64 765 000
Nedsättning för förlusttäckning vid nedskrivningar av byggnader	-47 167 797	-47 167 797
	<b>21 102 580</b>	<b>21 102 580</b>
<b>Yttre reparationsfond</b>		
Ingående balans	1 558 041	1 363 750
Reservering enligt stadgarna	194 291	194 291
	<b>1 752 332</b>	<b>1 558 041</b>
Summa bundet eget kapital	22 854 912	22 660 621
	<b>22 854 912</b>	<b>22 660 621</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Belopp vid årets ingång	18 153 898	19 622 721
Avsättning till fond för yttre underhåll	-194 291	-194 291
Årets resultat	-284 876	-1 274 532
	<b>17 674 731</b>	<b>18 153 898</b>
Summa eget kapital vid årets utgång	40 529 642	40 814 519
	<b>40 529 642</b>	<b>40 814 519</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 725 000	1 845 000
	<b>1 725 000</b>	<b>1 845 000</b>

Sälen den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Mikael Persson  
Ordförande

Nicklas Bergström

Annika Weslien

Håkan Jansson

Hans Lannefors

Fredrik Lundgren

Kristina Quist

## Revisorspåteckning

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

Markus Ström  
Auktoriserad revisor





Mats Adolfsson



# 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."

<p><b>Erik Håkan Jansson</b> Styrelseledamot Serienummer: 19611108xxxx IP: 194.237.xxx.xxx 2024-02-26 15:05:47 UTC</p> 	<p><b>FREDRIK LUNDGREN</b> Styrelseledamot Serienummer: 19511213xxxx IP: 131.117.xxx.xxx 2024-02-26 15:26:49 UTC</p> 
<p><b>HANS LANNEFORS</b> Styrelseledamot Serienummer: 19510228xxxx IP: 85.229.xxx.xxx 2024-02-26 15:55:50 UTC</p> 	<p><b>Annika Barbro Kristina Weslien</b> Styrelseledamot Serienummer: 19650330xxxx IP: 147.161.xxx.xxx 2024-02-26 20:00:57 UTC</p> 
<p><b>Mikael Persson</b> Styrelseledamot Serienummer: 19570822xxxx IP: 131.117.xxx.xxx 2024-02-26 20:08:41 UTC</p> 	<p><b>Mikael Persson</b> Styrelseordförande Serienummer: 19570822xxxx IP: 131.117.xxx.xxx 2024-02-26 20:08:41 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: 38A4T-80JE1-GEF3F-HDMSQ-AMG5Q-E50WX

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>

# 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."

## Stig Nicklas Bergström

Styrelseledamot

Serienummer: 19680706xxxx

IP: 131.117.xxx.xxx

2024-02-27 09:11:31 UTC



## Kristina Anna Maria Quist

Styrelseledamot

Serienummer: 19791110xxxx

IP: 94.254.xxx.xxx

2024-02-28 14:49:41 UTC



## HANS INGEMAR MARKUS STRÖM

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 19770311xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-04 15:22:39 UTC



## Mats Erik Adolfsson

Förtroendevald revisor

På uppdrag av: Brf Fjällfågarna

Serienummer: 19530809xxxx

IP: 78.67.xxx.xxx

2024-03-04 15:39:45 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>

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjällfåglarna, org.nr 769600-4758

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjällfåglarna för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fjällfågla för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningståtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malung den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Markus Ström  
Auktoriserad revisor

Mats Adolfsson  
Förtroendevald 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."

## Mats Erik Adolfsson

### Förtroendevald revisor

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Fjällfågarna

Serienummer: 19530809xxxx

IP: 78.67.xxx.xxx

2024-03-04 15:20:44 UTC



## HANS INGEMAR MARKUS STRÖM

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 19770311xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-04 15:24:29 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>