



# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FJÄLLVYER

## Årsredovisning

### Brf Fjällvyer

Organisationsnummer: 769635-5515  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningens säte: Göteborg

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten och föreningens ändamål*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt med nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmarna.

Innan upplåtelse av bostadsrätter har skett har en ekonomisk plan upprättats. Intyg över den ekonomiska planen har lämnats av två av Boverket utsedda intygslämnare, samt registrering av planen har skett hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten GUSJÖN 6:121 i Malung-sälen och byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Adressen till fastigheten är Pistvägen 603, 780 68 Transtrand.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Mitt i Pisten som förvaltar vägarna genom bl.a snöröjning och sandning.

Föreningen är enligt inkomstskattelagen klassad som ett privatbostadsföretag, det vill säga en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen i föreningen består av ordförande Nina Lindoff samt ledamöterna Per-Åke Magnusson, Linda Edh och Martin Bäck.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

#### *Årets underhållsarbete samt kommande planerat underhåll*

Föreningen följer en underhållsplan från tidigare år men har för avsikt från och med 2024 att revidera den utefter behov.

#### *Medlemsinformation*

Föreningen består av fyra lägenheter och har åtta medlemmar. En överlåtelse har skett under räkenskapsåret och vid räkenskapsårets utgång var alla lägenheter upplåtna.

#### *Upplysning vid förlust*

Föreningens förlust kan förklaras av dels avskrivningar, som dock inte är likviditetspåverkande, samt höga räntekostnader. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 28% från den 1/1 2024 för att motverka framtida ekonomiska svårigheter för föreningen.

## Flerårsöversikt

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>-2021-12-31</b>	<b>2020-01-01</b> <b>-2020-12-31</b>
Nettoomsättning (kr)	230 640	208 134	191 952	169 968
Resultat efter finansiella poster (kr)	-79 835	-119 151	-155 996	-120 321
Soliditet (%)	77,5	77,5	77,9	78,6
Årsavgift/m2 upplåten med bostadsrätt (kr)	1 281	0	0	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,7	0	0	0
Skuldsättning/m2 upplåten med bostadsrätt (kr)	7 305	0	0	0
Sparande/m2 (kr)	-167	0	0	0
Räntekänslighet (låneskuld/årsavgifter) (%)	6	0	0	0
Skuldsättning/m2 (kr)	7 305	0	0	0
Energikostnad/m2 byggnadsyta (kr)	547	0	0	0

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

#### 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.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### 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.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Uppskrivn.- fond	Fond för- yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>5 400 000</b>	<b>100 000</b>	<b>2 240 393</b>	<b>96 000</b>	<b>-2 862 379</b>	<b>-119 151</b>	<b>4 854 863</b>
Balanseras i ny räkning					-119 151	119 151	0
Förändring av uppskrivningsfond			-24 014		24 014		0
Förändring av fond för yttre underhåll				12 000	-12 000		0
Årets resultat						-79 835	<b>-79 835</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 400 000</b>	<b>100 000</b>	<b>2 216 379</b>	<b>108 000</b>	<b>-2 969 516</b>	<b>-79 835</b>	<b>4 775 028</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-2 969 516
Årets resultat	-79 835
<b>Medel att disponera</b>	<b>-3 049 351</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Reservering till fond för yttre underhåll	12 000
Balanseras i ny räkning	-3 061 351
<b>Summa</b>	<b>-3 049 351</b>

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	230 640	208 134
Övriga rörelseintäkter		15 416	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>246 056</b>	<b>208 134</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-193 100	-206 957
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-65 257	-85 257
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-258 357</b>	<b>-292 214</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-12 301</b>	<b>-84 080</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 693	-35 071
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 534</b>	<b>-35 071</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-79 835</b>	<b>-119 151</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-79 835</b>	<b>-119 151</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-79 835</b>	<b>-119 151</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	6 022 873	6 088 130
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 022 873</b>	<b>6 088 130</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 022 873</b>	<b>6 088 130</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 262	17 160
Övriga fordringar		12 033	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 831	5 494
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>24 126</b>	<b>22 668</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		113 214	149 825
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>113 214</b>	<b>149 825</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>137 340</b>	<b>172 493</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 160 213</b>	<b>6 260 623</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 400 000	5 400 000
Kapitaltillskott		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	5	2 216 379	2 240 393
Fond för yttre underhåll		108 000	96 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 824 379</b>	<b>7 836 393</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 969 516	-2 862 379
Årets resultat		-79 835	-119 151
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 049 351</b>	<b>-2 981 530</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 775 028</b>	<b>4 854 863</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 300 890	1 314 882
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 300 890</b>	<b>1 314 882</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		13 992	13 992
Leverantörsskulder		9 401	9 233
Skatteskulder		3 390	6 348
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter		57 512	61 305
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>84 295</b>	<b>90 878</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	7	<b>6 160 213</b>	<b>6 260 623</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-12 301	-84 080
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
* Avskrivningar och nedskrivningar		65 257	85 257
Erhållen ränta		159	0
Erlagd ränta		-67 693	-35 071
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-14 578</b>	<b>-33 894</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		10 898	-4 314
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-12 356	-319
Ökning/minskning av leverantörsskulder		168	-1 830
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-6 751	14 514
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-22 619</b>	<b>-25 843</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av skuld		-13 992	-13 992
Lämnat kapitaltillskott		0	20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-13 992</b>	<b>6 008</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-36 611</b>	<b>-19 835</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>149 825</b>	<b>169 660</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>113 214</b>	<b>149 825</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Fond för yttre underhåll

Inom föreningen finns en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader. Avsättningen till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter grundas på styrelsens beslut om vad som ska åtgärdas i den uppdaterade underhållsplanen.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	80 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

### Not 2. Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Månadsavgifter	168 312	139 422
El	62 328	68 712
<b>Summa</b>	<b>230 640</b>	<b>208 134</b>

### Not 3. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	3 299 421	3 299 421
Ingående anskaffningsvärden mark	761 404	761 404
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 060 825</b>	<b>4 060 825</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-213 088	-171 845
Årets avskrivningar byggnad	-41 243	-41 243
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-254 331</b>	<b>-213 088</b>
Ingående uppskrivningar byggnad	1 921 128	1 921 128
Ingående uppskrivningar mark	443 337	443 337
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp byggnad	-124 072	-100 058
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp byggnad	-24 014	-24 014
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>2 216 379</b>	<b>2 240 393</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 022 873</b>	<b>6 088 130</b>
Bokfört värde byggnader: 4 818 132		
Bokfört värde mark: 1 204 741		
<b>Totalt bokfört (redovisat) värde byggnad och mark: 6 022 873</b>		
Taxeringsvärde byggnader: 939 000		
Taxeringsvärde mark: 191 000		
<b>Totalt taxeringsvärde byggnad och mark: 1 130 000</b>		

### Not 4. Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
Ingående avskrivningar	-100 000	-80 000
Årets avskrivningar	0	-20 000
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-100 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5. Uppskrivningsfond**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	2 240 393	2 264 407
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-24 014	-24 014
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 216 379</b>	<b>2 240 393</b>

**Not 6. Skulder till kreditinstitut**

	<b>Räntesats</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Sparbanken Skaraborg AB	5,7%	2024-06-08	1 314 882	1 328 874
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>1 314 882</b>	<b>1 328 874</b>
Kortfristig del av skulderna till kreditinstitut			-13 992	-13 992
<b>Långfristig del skulder till kreditinstitut</b>			<b>1 300 890</b>	<b>1 314 882</b>
Långfristig del som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen: 1 244 922				

**Not 7. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	2 826 250	2 826 250
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 826 250</b>	<b>2 826 250</b>
Fastighetsinteckningen avser GUSJÖN 6:121 i Malung-sälen.		

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Nina Lindoff  
Styrelseordförande

Per Åke Magnusson

Martin Bäck

Linda Edh

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Daniel Agendor  
Revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557519109100

## Dokument

<p>Årsredovisning Brf Fjällvyer 769635-5515 2023-12-31 Huvuddokument 12 sidor Startades 2024-06-03 20:13:00 CEST (+0200) av E-revisor.se (E) Färdigställt 2024-06-10 20:28:18 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse Bilaga 1 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Daniel Agendor (DA)</p>
--	---

## Initierare

<p>E-revisor.se (E) FAA Solutions AB signering@e-revisor.se +46703876312</p>
--

## Signerare

<p>Nina Lindoff (NL) Personnummer 198101244021 nina_my@hotmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nina Hanna Elise Lindoff" Signerade 2024-06-06 22:56:45 CEST (+0200)</p>	<p>Per Åke Magnusson (PÅM) Personnummer 195310182711 per-ake@pam-styrkonsult.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER-ÅKE MAGNUSSON" Signerade 2024-06-10 14:35:38 CEST (+0200)</p>
<p>Martin Bäck (MB) Personnummer 198004295559 martin.back@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARTIN BÄCK" Signerade 2024-06-09 22:46:40 CEST (+0200)</p>	<p>Linda Edh (LE) Personnummer 197909016227 Linda-edh@outlook.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINDA BRORSON EDH" Signerade 2024-06-10 19:37:42 CEST (+0200)</p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557519109100

Daniel Agendor (DA)

Personnummer 19960406-5376

daniel@corestonegroup.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"DANIEL ALEXANDER AGENDOR"

Signerade 2024-06-10 20:28:18 CEST (+0200)

## Godkännare

Ej namngiven part (1)

daniel@corestonegroup.se

Godkände 2024-06-03 20:15:08 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

*Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjällvyer (769635–5515)*

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i *Bostadsrättsföreningen Fjällvyer* för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och den övriga förvaltningen baserat på min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Min revision innefattar granskning av ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser därmed att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker således att föreningsstämman behandlar årets resultat enligt förslaget i årsredovisningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Den dag och plats som framgår av min digitala signatur.

---

Daniel Agendor

*Revisor*