

Årsredovisning 2024

Brf Fjällfåglarna

769600-4758



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjällfåglarna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malung-Sälens kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västra Sälen 5:211	1985	Malung-Sälen (Vråken)
Västra Sälen 5:212	1984	Malung-Sälen (Kungsörnen)
Västra Sälen 5:213	1983	Malung-Sälen (Fjällripan)
Västra Sälen 5:214	1984	Malung-Sälen (Ugglan)
Västra Sälen 5:492	1983	Malung-Sälen (Dalripan)

Förvärvsår avser det år som respektive bostadsrättsförening som ingår i fusionen förvärvade sin fastighet.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1986

Föreningen har 191 bostadsrätter om totalt 8 646 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 646 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Persson	Ordförande
Annika Weslien	Styrelseledamot
Fredrik Lundgren	Styrelseledamot
Håkan Jansson	Styrelseledamot
Kristina Quist	Styrelseledamot
Nicklas Bergström	Styrelseledamot
Stefan Larsson	Suppleant

Valberedning

Anders Olsson - sammankallande

Peter Englund

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av i föreningen (två ledamöter) i sin helhet samt av styrelsen utsedd ordförande i sin helhet.

Revisorer

Magnus Haak	Auktoriserad revisor	Cederblads Revisionsbyrå AB
Mats Adolfsson	Föreningsrevisor	
Magnus Johansson	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

2024	●	1 046 260 kr (varav planerat underhåll 337 748 kr)
2023	●	2 204 606 kr
2022	●	2 066 282 kr
2021	●	899 504 kr
2020	●	797 551 kr
2019	●	760 792 kr

Planerade underhåll

2025	●	Underhåll där det behövs t.ex dörrar,fönster,tak, fönsterspröjs, målningsbättring
-------------	---	---

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Snöröjning samt halkbekämpning	Sälens Lastmakiner
Fastighetservice/vaktmästartjänster	Ferm Fjällservice

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Högfjällsbyarnas samfällighetsförening, med en andel på 47%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma vägar och vattenbrunn samt vattenverk.

Ordförande har ordet

Märkliga saker händer runt om i vår värld. Valda presidenter som vill annektera andra länder för att de tycker att de har rätten att göra det tillika byta namn på geografiska delar i världen? Och i moder Svea så har det ofattbara hänt med massskjutning i Risbergsskolan Örebro, fasansfulla tilltag alltihopa.

Då är det tur att vi har Brf Fjällfåglarna och vår vackra natur i Sälen att återkomma till.

Under året så har VAMAS utfört markarbeten och ställt i ordning miljöstationen med fler underjordsbehållare samtidigt som de har behållit några av de äldre behållarna vilket medför att soporna som tidigare har staplats på varandra nu får plats i våra i underjordsbehållarna. Överenskommelsen med VAMAS att skotta snö och städa runt behållarna har också fungerat på ett mycket bra sätt. Tack VAMAS för att ni håller vad ni lovat!

Vår vaktmästare sade under året upp sig för att fokusera på sin verksamhet Ferm Fjällservice. Fjällfåglarna har tecknat avtal med Ferm Fjällservice om vaktmästeri- och fastighetstjänster, samt snöröjning av gångvägar vilket innebär för oss som lägenhetsinnehavare och förening att samma sysslor kommer att utföras som tidigare med den skillnaden att vi som föreningen nu inte kommer att ha något arbetsgivaransvar m.m. samtidigt som Ferm Fjällservice som extern entreprenör kan anställa fler i sitt bolag och kan därmed sätta in både större och snabbare insatser om så skulle erfordras. Ferm kan och har redan utökat sitt service åtagande med flera tjänster där vi som privatpersoner nu kan köpa dessa tjänster direkt från företaget.

Via sociala medier har våra nymålade byggnader kommenterats där alla tycker att "så här fint har det sällan eller aldrig varit i våra byar" vilket är mycket glädjande att höra. Nu skall vi ombesörja underhållet på samma sätt framöver vilket gör att vi, liksom våra hyresgäster, får det rätta intrycket nämligen att Brf Fjällfåglarna är en välskött förening.

Vi har alla också under året varit i kontakt med NABO som sköter vår ekonomihantering där de efter en viss inkörningsperiod nu fått bra rutiner på inkomna ärenden och utskick av månadsavgifter m.m. även om små saker fortfarande behöver justeras.

Vår grannfastighet Högfjällshotellet kommer i vår att övertas av SkiStar i sin helhet vilket innebär att det är bara att hoppas att SkiStar kommer att driva hotellet lika Topeja (Tommy, Petra, Jack Backner) och med samma goda samarbete vad gäller vårt gemensamma skidspår.

Tack till alla i styrelsen för ett gott jobb där ni på ett professionellt sätt tar er an de uppgifter som skall utföras och tack till valberedning 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 2025

Mikael Persson

Ordf. Brf Fjällfåglarna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har råkat ut för vattenskada i Dalripan i övrigt har inget väsentligt inträffat.

Förändringar i avtal

Från och med januari 2024 hanteras ekonomisk förvaltning av Nabo då Kristoffer Widing har gått i pension. Under året har även vaktmästaren Mikael Ferm sagt upp sig och föreningen har träffat avtal med hans bolag Ferm Fjällservice AB från 1 november 2024 för att bedriva vaktmästarrelaterade tjänster och mindre fastighetsunderhåll. Möjlighet för boende att köpa in kompletterande tjänster till sitt boende från Ferm Fjällservice finns.

Övriga uppgifter

Nyckeltalsberäkningen för 2024 jämfört med föregående år är inte helt jämförbar då annan beräkningsmetod användes tidigare.

I redovisningen av underhåll ingår både planerat underhåll och reparationer och ej planerade förbättringar och skadeåterställning.

Underhållsarbeten

Sommarens underhållsarbeten utfördes mestadels i Fjällripan, men även har lite kompletteringsarbeten utförts i Dalripan och Ugglan

Fasaderna, och fram för allt i Fjällripan har kompletterades med färg där behov fanns, fönsterbågar, karmar, spröjs, vindskivor, foder, ytterdörr, altan- och förrådsdörrar har också målats där det så behövdes. Även staketens överliggare, staketspjälor och stolpar har målats. grunder är skrapade och målade. Nedersta tegel läkten har fått en inklädnad med plåt, det jobbet har tidigare utförts i Vråken och Kungsörnen och är nu klart i samtliga byar.

Vi har också lagat och bytt en del staket och staketstolpar som var trasiga efter vintern, samt även gjort lite små reparation av bl.a. vindskivor. Knutarna på vissa av fasader har stabiliserats. Vi har också gått igenom samtliga byar och bytt ut trasiga tegelpannor på tak.

Vår materialcontainer som är placerad bredvid vallaboden på Dalripan är nu målad, och smälter in i vår miljö.

Totalkostnaden för sommaren underhållsarbeten blev 338 000: - Glädjande så var det 160 000: - lägre än vad som budgeteras för året.

Sommaren 2025 så planeras det generellt för underhåll där det behövs tex av dörrar, fönster, tak, mindre reparationer som byte eller justering av fönsterspröjs mm. Målningsbättringar på balkonger, altaner, stolpar, grunder, fönster

En sammanfattning av det stora underhåll som vi utfört under ca 6 år i samtliga byar, är nu klart och lyckat, med en riktigt bra kvalitet som följd. Husen, fasader balkonger, altaner mm är i ett mycket bra skick. Tanken är att vi i fortsättningen följer underhållsbehovet från år till år och bedömer och utför det nödvändiga underhållet och på det viset så håller vi en fortsatt hög kvalitet på våra fastigheter och som följd inte allt för höga kostnader de närmaste åren.

En ny 50-årig underhållsplan för våra vår byar kommer att tas fram under 2025

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

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 279 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 282 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 901 952	5 766 655	5 299 949	5 208 933
Resultat efter fin. poster	23 718	-284 876	-1 274 532	-217 879
Soliditet (%)	93	94	93	93
Yttre fond	1 661 747	1 752 332	1 558 041	1 363 750
Taxeringsvärde	127 044 000	107 863 000	107 863 000	126 294 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	683	667	608	598
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,1	99,9		
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	255	269	287	300
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	255	269	287	300
Sparande per kvm totalyta, kr	79	259	128	115
Räntekänslighet (%)	0,38	0,4	0,5	0,5

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Föreningen betalar varken för vatten, värme eller medlemmarnas elförbrukning. Nyckeltalet redovisas inte eftersom föreningens gemensamma elförbrukning är försumbar och föreningens bokförda vattenkostnad endast utgörs av avloppskostnad

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	21 102 580	-	47 167 797	68 270 377
Fond, yttre underhåll	1 752 332	-	-90 585	1 661 747
Balanserat resultat	17 959 607	-284 876	-47 077 212	-29 402 481
Årets resultat	-284 876	284 876	23 718	23 718
Eget kapital	40 529 642	0	23 718	40 553 360

En rättelse av klassificeringen mellan grundavgifter/medlemsinsatser och balanserat resultat har gjorts under året.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-29 402 481
Årets resultat	23 718
Totalt	-29 378 763

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	194 291
Att från yttre fond i anspråk ta	-337 747
Balanseras i ny räkning	-29 235 307
	-29 378 763

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 901 952	5 766 655
Övriga rörelseintäkter	3	172 021	500
Summa rörelseintäkter		6 073 973	5 767 155
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 565 768	-4 650 958
Övriga externa kostnader	9	-326 455	-270 689
Personalkostnader	10	-783 464	-737 463
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 602	-316 710
Övriga rörelsekostnader		-6 660	0
Summa rörelsekostnader		-6 005 949	-5 975 819
RÖRELSERESULTAT		68 024	-208 664
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		55 095	32 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-99 401	-108 593
Summa finansiella poster		-44 306	-76 212
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		23 718	-284 876
ÅRETS RESULTAT		23 718	-284 876

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	38 224 832	38 417 264
Maskiner och inventarier	13	2 352 224	2 520 054
Summa materiella anläggningstillgångar		40 577 056	40 937 318
Finansiella anläggningstillgångar			
Ägarintressen i övriga företag	14	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 582 056	40 942 318
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		218 906	0
Övriga fordringar	15	189	25 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	655 368	276 876
Summa kortfristiga fordringar		874 463	302 512
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 152 156	1 795 169
Summa kassa och bank		2 152 156	1 795 169
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 026 619	2 097 681
SUMMA TILLGÅNGAR		43 608 674	43 039 998

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 270 377	21 102 580
Fond för yttre underhåll		1 661 747	1 752 332
Summa bundet eget kapital		69 932 124	22 854 912
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-29 402 481	17 959 607
Årets resultat		23 718	-284 876
Summa fritt eget kapital		-29 378 763	17 674 731
SUMMA EGET KAPITAL		40 553 360	40 529 642
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 085 000	2 205 000
Summa långfristiga skulder		2 085 000	2 205 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		177 592	17 954
Skatteskulder		31 643	0
Övriga kortfristiga skulder		59 860	21 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	581 219	145 506
Summa kortfristiga skulder		970 314	305 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 608 674	43 039 998

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	68 024	-208 664
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	6 660	0
Årets avskrivningar	323 602	316 710
	398 286	108 046
Erhållen ränta	55 095	32 381
Erlagd ränta	-99 807	-111 940
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	353 574	28 487
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-571 951	73 690
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	665 364	-181 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten	446 987	-79 542
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-43 990
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	30 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	30 000	-43 990
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-155 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-155 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	356 987	-278 532
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 795 169	2 073 701
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 152 156	1 795 169

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjällfåglarna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Maskiner och inventarier	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Föreningens byggnad har skrivits av på 200 år sedan 2016. Från 2025-01-01 har avskrivningstiden ändrats till 120 år.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Reservering sker enligt ekonomisk plan till yttre fond med ett belopp av 194 291 kr/år, vilket motsvarar ca 0,3% av de ursprungliga grundavgifterna.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 902 304	5 766 655
Intäktsreduktion	-1 185	0
Övriga intäkter	833	0
Summa	5 901 952	5 766 655

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	2
Övriga rörelseintäkter	172 023	498
Summa	172 021	500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	32 500	11 940
Städning	6 000	0
Besiktning och service	4 500	0
Trädgårdsarbete	279	0
Snöskottning	729 276	629 609
Övrigt	3 486	0
Summa	776 041	641 549

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	570 206	2 216 432
Bostäder	4 905	0
Dörrar och lås/porttele	22 837	0
VA	2 521	0
El	23 958	0
Gård/markytor	84 085	0
Summa	708 512	2 216 432

Posten reparationer för jämförelseåret innehåller både planerat och oplanerat underhåll samt reparationer.

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	118 547	0
Målningsarbeten	219 201	0
Summa	337 747	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	13 806	8 924
Vatten	799 699	794 920
Sophämtning	459 783	416 985
Summa	1 273 288	1 220 829

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	183 971	170 656
Kabel-TV	248 979	226 301
Bredband	213 752	242 076
Samfällighet	385 367	470 182
Fastighetsskatt	438 111	-578 417
Övrigt	0	41 350
Summa	1 470 180	572 148

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	23 518	38 441
Övriga förvaltningskostnader	57 620	5 797
Juridiska kostnader	47 250	0
Revisionsarvoden	47 150	50 275
Ekonomisk förvaltning	150 916	176 176
Summa	326 455	270 689

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Löner, arbetare	222 520	264 229
Styrelsearvoden	330 127	272 776
Övriga personalkostnader	84 358	90 717
Sociala avgifter	146 459	109 741
Summa	783 464	737 463

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	99 180	108 593
Övriga räntekostnader	221	0
Summa	99 401	108 593

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	64 882 860	64 882 860
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 882 860	64 882 860
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 465 596	-26 272 886
Årets avskrivning	-192 432	-192 710
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 658 028	-26 465 596
Utgående restvärde enligt plan	38 224 832	38 417 264
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 198 200</i>	<i>7 198 200</i>
Taxeringsvärde för byggnad och mark	127 044 000	107 863 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 140 054	3 096 064
Inköp		43 990
Utrangering	-43 990	
Utgående anskaffningsvärde	3 096 064	3 140 054
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-620 000	-496 000
Avskrivningar	-131 170	-124 000
Utrangering	7 330	
Utgående avskrivning	-743 840	-620 000
Utgående restvärde enligt plan	2 352 224	2 520 054

NOT 14, ÄGARINTRESSEN I ÖVRIGA FÖRETAG

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Branschorganisation	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	189	59 483
Skattefordringar	0	-33 847
Summa	189	25 636

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	337 744	12 276
Försäkringspremier	164 620	151 047
Kabel-TV	65 191	60 115
Bredband	53 438	53 438
Förvaltning	34 375	0
Summa	655 368	276 876

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2026-10-23	4,41 %	2 205 000	2 325 000
Summa			2 205 000	2 325 000
Varav kortfristig del			120 000	120 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 605 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	60 532	92 024
El	1 426	0
Löner	0	25 115
Sociala avgifter	0	19 047
Utgiftsräntor	8 914	9 320
Förutbetalda avgifter/hyror	510 347	0
Summa	581 219	145 506

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malung-Sälen

Mikael Persson
Ordförande

Fredrik Lundgren
Styrelseledamot

Håkan Jansson
Styrelseledamot

Kristina Quist
Styrelseledamot

Annika Weslien
Styrelseledamot

Nicklas Bergström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Cederblads Revisionsbyrå AB
Magnus Haak
Auktoriserad revisor

Mats Adolfsson
Föreningsrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2025 10:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.03.2025 17:00

DOCUMENT ID:

SyOcvBVAJx

ENVELOPE ID:

Hye8qwBN6Je-SyOcvBVAJx

DOCUMENT NAME:

Brf Fjällfåglarna, 769600-4758 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stig Nicklas Bergström nbergstrom@nibe-consulting.se	Signed Authenticated	28.03.2025 17:27 28.03.2025 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.227.235
2. Erik Håkan Jansson hakan@bergslagensgolvservice.se	Signed Authenticated	28.03.2025 18:08 28.03.2025 18:06	eID Low	Swedish BankID IP: 85.89.72.42
3. FREDRIK LUNDGREN lenafredrik343@gmail.com	Signed Authenticated	30.03.2025 15:39 28.03.2025 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.85.220
4. Annika Barbro Kristina Weslien mikael@besiktningsbolaget.com	Signed Authenticated	31.03.2025 10:13 28.03.2025 17:11	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.172.226
5. Mikael Persson annika.weslien@hotmail.se	Signed Authenticated	31.03.2025 11:33 31.03.2025 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.123.226
6. Kristina Anna Maria Quist kristina_palsson@hotmail.com	Signed Authenticated	01.04.2025 12:38 01.04.2025 12:37	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.12.203
7. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	Signed Authenticated	01.04.2025 15:19 01.04.2025 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90
8. Mats Erik Adolfsson mats.e.adolfsson@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 10:57 01.04.2025 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.182.46

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024. 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Föreningsrevisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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. Risker 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 huruvida 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fjällfåglarna för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 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 betryggande 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets 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.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Mats Adolfsson
Föreningsrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.04.2025 16:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.03.2025 17:00

DOCUMENT ID:

ryt5PS461l

ENVELOPE ID:

HyvqPB46yg-ryt5PS461l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Fjällfåglarna Att signera.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS HAAK magnus.haak@cederblads.se	 Signed Authenticated	01.04.2025 15:18 01.04.2025 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.97.90
2. Mats Erik Adolfsson mats.e.adolfsson@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2025 16:43 02.04.2025 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.182.46

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed