



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjällsippan i Sävedalen

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ugglum 1:139	2019	Partille kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2019 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2019

Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 4 089 kvm och 1 lokal om 73 kvm. Byggnadernas totalyta är 4162 kvm.

Styrelsens sammansättning

Abdel Kader El Malla	Ordförande
Anna Klingberg	Styrelseledamot
Terje Mortensen	Styrelseledamot
Behar Rushiti	Styrelseledamot
Mauricio Esteban Ponce Poblete	Styrelseledamot
Mia Khatab	Styrelseledamot
Mirko Radic	Styrelseledamot
Kjell Thornblad	Suppleant

Valberedning

Mageda Askar-Aga

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse

Revisorer

Marie Lundin Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som regelbundet uppdateras. Planen sträcker sig 30 år fram i tiden och visar på föreningen kommande underhållsbehov.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Fasad tvätt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2,5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 83 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 369 333	3 278 851	3 252 648	3 118 485
Resultat efter fin. poster	-2 546 200	-2 280 358	-2 068 500	-2 060 300
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	1 005 140	841 580	678 020	507 680
Taxeringsvärde	124 733 000	124 733 000	124 733 000	106 882 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	787	767	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,4	90,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 639	9 878	10 128	10 372
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 470	9 710	9 950	10 190
Sparande per kvm totalyta, kr	210	267	318	306
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	21	28	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	69	61	51	56
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	54	40	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	128	136	119	106
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	2,14	-	-
Räntekänslighet (%)	12,25	12,88	-	-

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.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 168 595 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror uteslutande på att den lagstadgade årliga avskrivningen väsentligt överstiger föreningens yttre underhållsbehov på överskådlig tid. Det inre underhållet i lägenheterna är vidare medlemmarnas ansvar och belastar således inte föreningen. Föreningen avsätter vidare årligen medel i en underhållsfond för att hantera det framtida underhållet. Vidare har föreningen minskat sina fastighetslån genom en årlig amortering på 1 000 000 kr, detta för att stärka och säkra föreningens framtida ekonomi. Det har lett till att föreningens totala låneskuld nu understiger 10 000 kr/m2 BOA. Årsavgiften för 2025 höjs med 2,5%, kallvatten höjs med 10 kronor, varmvatten med 15 kronor.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	157 880 000	-	-	157 880 000
Fond, yttre underhåll	841 580	-	163 560	1 005 140
Balanserat resultat	-8 128 621	-2 280 358	-163 560	-10 572 539
Årets resultat	-2 280 358	2 280 358	-2 546 200	-2 546 200
Eget kapital	148 312 601	0	-2 546 200	145 766 401

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 408 979
Årets resultat	-2 546 200
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 560
Totalt	-13 118 739
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	27 030
Balanseras i ny räkning	-13 091 709

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	3 369 333	3 278 851
Övriga rörelseintäkter	3	230 240	189 585
Summa rörelseintäkter		3 599 573	3 468 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 519 711	-1 327 443
Övriga externa kostnader	9	-210 651	-141 537
Personalkostnader	10	-60 311	-77 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 393 240	-3 393 240
Summa rörelsekostnader		-5 183 913	-4 939 234
RÖRELSERESULTAT		-1 584 340	-1 470 798
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		89 271	70 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 051 131	-880 115
Summa finansiella poster		-961 860	-809 560
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 546 200	-2 280 358
ÅRETS RESULTAT		-2 546 200	-2 280 358

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	11	3 587 659	3 775 663
Summa immateriella anläggningstillgångar		3 587 659	3 775 663
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 18	178 951 241	182 156 477
Summa materiella anläggningstillgångar		178 951 241	182 156 477
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		182 538 900	185 932 140
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		78 590	83 630
Övriga fordringar	14	456 026	571 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	208 466	160 216
Summa kortfristiga fordringar		743 082	815 101
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 541 192	2 546 575
Summa kassa och bank		2 541 192	2 546 575
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 284 274	3 361 676
SUMMA TILLGÅNGAR		185 823 174	189 293 817

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		157 880 000	157 880 000
Fond för yttre underhåll		1 005 140	841 580
Summa bundet eget kapital		158 885 140	158 721 580
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 572 539	-8 128 621
Årets resultat		-2 546 200	-2 280 358
Summa ansamlad förlust		-13 118 739	-10 408 979
SUMMA EGET KAPITAL		145 766 401	148 312 601
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 612 500	17 612 500
Summa långfristiga skulder		16 612 500	17 612 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	22 800 000	22 800 000
Leverantörsskulder		192 797	133 844
Övriga kortfristiga skulder		35 837	41 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	415 640	392 984
Summa kortfristiga skulder		23 444 274	23 368 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		185 823 174	189 293 817

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 584 340	-1 470 798
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 393 240	3 393 240
	1 808 900	1 922 442
Erhållen ränta	99 482	60 344
Erlagd ränta	-1 056 786	-881 257
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	851 596	1 101 529
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 740	-7 045
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	81 213	-22 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	856 069	1 071 780
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	6 097
Amortering av lån	-1 000 000	-1 006 097
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-143 931	71 780
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 072 315	3 000 536
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 928 384	3 072 315

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjällsippan i Sävedalen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	1 - 4 %
Parkeringslösen	4 %

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.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas 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	3 044 940	2 970 828
Hysesintäkter lokaler	0	-17 337
Hysesintäkter lokaler, moms	138 696	140 346
Deb. fastighetsskatt, moms	8 760	7 078
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-22 195	0
Vatten, moms	0	1 944
Kallvatten, moms	100 242	75 556
Varmvatten, moms	73 660	74 285
Uppvärmning, moms	8 760	8 030
Dröjsmålsränta	118	0
Pantsättningsavgift	5 157	6 741
Överlåtelseavgift	8 598	9 191
Administrativ avgift, moms	196	0
Administrativ avgift	490	0
Andrahandsuthyrning	1 912	2 190
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Summa	3 369 333	3 278 851

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	203 701	163 519
Elstöd	0	26 066
Övriga intäkter	26 539	0
Summa	230 240	189 585

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	68 995	71 440
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	560
Städning enligt avtal	90 396	86 381
Städning utöver avtal	31 141	0
Besiktningar	48 016	0
Hissbesiktning	12 476	9 968
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	31 577	0
Brandskydd	24 440	30 313
Myndighetstillsyn	0	5 492
Gårdkostnader	3 096	0
Gemensamma utrymmen	19 548	18 861
Sophantering	24 960	24 036
Snöröjning/sandning	32 854	61 506
Serviceavtal	62 618	34 032
Förbrukningsmaterial	0	200
Summa	450 117	342 788

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	12 337	0
Trapphus/port/entr	9 222	0
Sophantering/återvinning	4 049	6 070
Dörrar och lås/porttele	3 671	3 369
VVS	0	6 315
Ventilation	12 923	905
Hissar	78 765	10 519
Summa	120 966	27 179

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	27 030	0
Summa	27 030	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	77 461	89 438
Uppvärmning	287 785	252 308
Vatten	167 365	225 561
Sophämtning/renhållning	227 215	172 123
Summa	759 825	739 430

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48 081	51 177
Kabel-TV	1 821	0
Bredband	104 541	159 539
Fastighetsskatt	7 330	7 330
Summa	161 773	218 046

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 952	3 618
Tele- och datakommunikation	19 596	11 905
Juridiska åtgärder	21 751	0
Inkassokostnader	6 094	5 263
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	48 044	23 282
Styrelseomkostnader	0	364
Fritids och trivselkostnader	676	0
Föreningskostnader	6 336	7 021
Förvaltningsarvode enl avtal	74 427	71 351
Överlåtelsekostnad	10 317	9 190
Pantsättningskostnad	6 879	5 775
Administration	8 954	3 767
Konsultkostnader	4 626	0
Summa	210 651	141 537

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 980	50 000
Lön	0	8 438
Löner till tjänstemän	0	1 012
Arbetsgivaravgifter	9 331	17 564
Summa	60 311	77 014

NOT 11, IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Egna lägenheter lokaler	4 700 000	4 700 000
Årets avskrivning	-188 004	-188 004
Ingående avskrivning på egna lägenheter	-924 337	-736 333
Vid årets slut	3 587 659	3 775 663

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 050 479	876 735
Dröjsmålsränta	652	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	3 380
Summa	1 051 131	880 115

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	196 580 000	196 580 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	196 580 000	196 580 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 423 523	-11 218 287
Årets avskrivning	-3 205 236	-3 205 236
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 628 759	-14 423 523
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	178 951 241	182 156 477
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 525 082</i>	<i>8 525 082</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 645 000	95 645 000
Taxeringsvärde mark	29 088 000	29 088 000
Summa	124 733 000	124 733 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	57 775	34 456
Skattefordringar	1 558	1 558
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 688	2 688
Övriga kortfristiga fordringar	6 813	6 813
Transaktionskonto	277 364	305 779
Borgo räntekonto	109 829	219 961
Summa	456 026	571 255

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	23 955	0
Förutbet försäkr premier	58 399	52 453
Förutbet kabel-TV	3 641	0
Förutbet vatten	19 429	0
Förutbet bredband	17 458	0
Upplupna intäkter	85 584	97 552
Upplupna ränteintäkter	0	10 211
Summa	208 466	160 216

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2027-12-28	2,86 %	10 900 000	10 900 000
SEB	2025-04-28	1,38 %	10 900 000	10 900 000
SEB	2025-12-28	2,74 %	10 900 000	10 900 000
SEB	2026-09-28	1,07 %	6 712 500	7 712 500
Summa			39 412 500	40 412 500
Varav kortfristig del			22 800 000	22 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 412 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	362	2 162
Uppl kostn el	7 327	8 325
Uppl kostnad Värme	40 168	39 603
Uppl kostnad Extern revisor	24 377	0
Uppl kostn räntor	3 998	9 653
Uppl kostnad Sophämtning	0	2 602
Uppl kostnad arvoden	50 990	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 365	15 710
Förutbet hyror/avgifter	275 053	264 929
Summa	415 640	392 984

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	43 600 000	43 600 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften för 2025 höjs med 2,5%, kallvatten höjs med 10 kronor, varmvatten med 15 kronor.

Underskrifter

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

Abdel Kader El Malla
Ordförande

Anna Klingberg
Styrelseledamot

Behar Rushiti
Styrelseledamot

Mauricio Esteban Ponce Poblete
Styrelseledamot

Mia Khatab
Styrelseledamot

Mirko Radic
Styrelseledamot

Terje Mortensen
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Marie Lundin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 06:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 10:16

DOCUMENT ID:

S1I1D90eex

ENVELOPE ID:

rJGSyw5dexe-S1I1D90eex

DOCUMENT NAME:

Brf Fjällsippan i Sävedalen, 769634-6605 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TERJE MORTENSEN terje.mortensen@se360.se	Signed Authenticated	07.05.2025 10:19 07.05.2025 10:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.58
2. MIRKO RADIC mirko.radic@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 10:25 07.05.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.151.51
3. MAURICIO ESTEBAN PONCE POBL ETE mauricio.ponce.poblete@vgregion. se	Signed Authenticated	07.05.2025 10:33 07.05.2025 10:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.173.200
4. ANNA KLINGBERG anna.klingberg67@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 10:50 07.05.2025 10:50	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.83.121
5. BEHAR RUSHITI behar.rushiti@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 11:10 07.05.2025 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.212.206
6. Abbe Abdel-Kader El Malla euro-abbe@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 13:41 07.05.2025 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.151.110
7. MIA KHATAB mia.khatab@trafikverket.se	Signed Authenticated	07.05.2025 18:19 07.05.2025 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.92.8
8. MARIE LUNDIN marie.lundin@se.ey.com	Signed Authenticated	08.05.2025 06:36 08.05.2025 06:30	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.25

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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjällsippan i Sävedalen, org nr 769634-6605

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fjällsippan i Sävedalen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fjällsippan i Sävedalen för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 och 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 trygghetssätt.

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, 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 vi 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 vår professionella 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2025 06:37

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 07.05.2025 10:16

DOCUMENT ID:
SybL1D9ueel

ENVELOPE ID:
HJXHJDCdeee-SybL1D9ueel

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Fjällsippan.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE LUNDIN	 Signed	08.05.2025 06:37	eID	Swedish BankID
marie.lundin@se.ey.com	Authenticated	08.05.2025 06:30	Low	IP: 217.65.132.25

* 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