



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Fjällrutan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjällrutan med säte i Malmö org.nr. 769615-9362 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-10-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fjällrutan 2	1990-07-06	1992
Fjällrutan 3	1990-07-06	1992
Fjällrutan 4	1990-07-06	1992

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	840
19	garageplatser	0
36	p-platser	0
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 244
3	lägenheter (hyresrätt)	260
Totalt 118 objekt		5 344

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Bostadsrätter	Antal	Yta m ²
2 rok 57 m ²	3 st	171
2 rok 61 m ²	11 st	671
2 rok 69 m ²	6 st	414
3 rok 72 m ²	6 st	432
3 rok 88 m ²	11 st	968
4 rok Etage 111 m ²	11 st	1 221
4 rok Radhus 112 m ²	6 st	672

Hysesrätter		
2 rok 61 m ²	1 st	61
3 rok 88 m ² =	1 st	88
4 rok 111 m ² =	1 st	111

Lägenheter, bostadsrätt	54 st	4 549
Lägenheter, hyresrätt	3 st	260
Lokaler, bostadsrätt	0 st	0
Lokaler, hyresrätt	6 st	920
Garage	19 st	
Parkeringsplatser	36 st	

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rino Beganovic	Ordförande	2014-02-19	2023-07-07
Rino Beganovic	Ledamot	2013-04-15	
Vedran Boskovic	Ordförande	2023-07-07	
Ruben Boysen	Ledamot	2022-06-20	2023-07-07
Sedat Sulejmanovski	Ledamot	2023-07-07	
Zlatko Krsoski	Ledamot	2020-01-20	
Nedzat Sulejmanovski	Suppleant	2022-06-20	2023-07-07
José Manuel Monteiro Ribeiro	Suppleant	2020-07-06	
Mirko Vuskovic	Suppleant	2023-07-07	
Johanna Nilsson	Suppleant	2022-06-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Zlatko Krsoski, Sedat Sulejmanovski, Johanna Nilsson, Mirko Vuskovic, Monteiro Ribeiro Jose, Krister Lundstedt.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Erik Mauritzson från EY vald av föreningen.

Valberedning har varit: Nikola Grahovac (sammanställande) och Krister Lundstedt, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Rino Beganovic.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar samt en via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-07-01 med 5 %

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och sträcker sig till år 2051.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Väsentliga händelser under året:

- Ventilationservice och OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) för förskolan och LSS-boende.
- Installation av porttelefon på Kastanjegatan 5E, 11E och 17E;
- Service och besiktning av gaspannor;
- Nytt avtal med Telia samt byte av routrar och TV-boxar, ny hastighet 500/500 Mbit/s;
- Komplet renovering och försäljning av en f.d. hyreslägenhet på Kastanjegatan 5E;
- Tvättmaskiner – årsservice / reparation;
- Nytt försäkringsbolag (Trygg-Hansa);
- Byte och besiktning av elmätare;
- Rensning av takrännor, installation av självrensande lövsill;
- Olika reparationer, underhåll och service på förskolan och LSS boende

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Kontroll av balkonger och betongplattor, såsom karbonatisering- & hållfasthetskontroll;
- Målning och byte av ev. skadat trä på skärmtak och takfots undersida, på radhusen;
- Inköp av en tvättmaskin till hus 5;
- Uppdatering / förbättring av gemensam belysning;
- Renovering och försäljning av lägenhet som omvandlats från hyres- till bostadsrätt.
- Ventilationservice och OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) för bostäder, radhus och lokalbyggnader.

Kommentar för det negativa resultatet:

Årets resultat uppvisar ett underskott på 61 135 kr.

Styrelsen utvärderar löpande avgiften i föreningen och kommer, vid behov, att justera avgiften för att säkerställa att föreningen håller en avgiftsnivå som säkerställer att man kan fullfölja sina ekonomiska åtaganden i framtiden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 5 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	116	115	277	335	278
Skuldsättning, kr/kvm	7 312	7 340	7 368	7 396	7 798
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 207	9 242	9 278	9 313	9 820
Räntekänslighet, %	12	12	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	313	450	296	258	252
Årsavgifter, kr/kvm	772	741	733	733	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	63	63	63	62	63
Totala intäkter, kr/kvm	974	927	918	943	920
Nettoomsättning, tkr	5 089	4 955	4 905	5 041	4 915
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5	-930	229	637	693
Soliditet, %	49	47	46	46	45

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten och bredband.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret. Beräkningen av nettoomsättningen har ändrats fr om 2023.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	33 188 022	0	656 849	33 844 871
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 281 590	0	1 443 151	3 724 741
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 072 985	0	1 151 557	3 224 543
S:a bundet eget kapital, kr	37 542 597	0	3 251 557	40 794 155
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	61 313	-930 257	-1 151 557	-2 020 501
Årets resultat, kr	-930 257	930 257	-61 135	-61 135
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-868 944	0	-1 212 692	-2 081 636
S:a eget kapital, kr	36 673 653	0	2 038 865	38 712 519

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 271 000 kr samt ianspråktagande skett med 119 443 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-868 944
Årets resultat, kr	-61 135
Reservation till underhållsfond, kr	-1 271 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	119 443
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 081 636

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 081 636

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 089 209	4 941 588
Övriga rörelseintäkter	3	114 428	13 557
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 203 637	4 955 145
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 976 253	-4 267 346
Övriga externa kostnader	5	-243 203	-227 027
Personalkostnader	6	-237 279	-229 065
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-668 800	-668 956
Summa rörelsekostnader		-4 125 535	-5 392 394
Rörelseresultat		1 078 102	-437 249
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 644	6 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 152 881	-499 210
Summa finansiella poster		-1 139 237	-493 008
Årets resultat		-61 135	-930 257

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	70 071 540	70 740 340
Summa materiella anläggningstillgångar		70 071 540	70 740 340
Summa anläggningstillgångar		70 071 540	70 740 340
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	18
Övriga fordringar	8	9 297 236	6 900 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	94 286	8 752
Summa kortfristiga fordringar		9 391 522	6 908 878
Summa omsättningstillgångar		9 391 522	6 908 878
SUMMA TILLGÅNGAR		79 463 062	77 649 218

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 569 612	35 469 612
Yttre fond		3 224 543	2 072 986
Summa bundet eget kapital		40 794 155	37 542 598
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 020 501	61 313
Årets resultat		-61 135	-930 257
Summa fritt eget kapital		-2 081 636	-868 944
Summa eget kapital		38 712 519	36 673 654
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	0	15 000 000
Summa långfristiga skulder		0	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	39 075 000	24 225 000
Förskott från kunder		300 000	300 000
Leverantörsskulder		254 518	266 309
Skatteskulder		69 968	39 139
Övriga skulder		30 013	25 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 021 044	1 120 099
Summa kortfristiga skulder		40 750 543	25 975 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 463 062	77 649 218

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-61 135	-930 257
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		668 800	668 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		607 665	-261 301
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-182 343	68 578
Förändring av kortfristiga skulder		-75 022	-84 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten		350 300	-277 229
Finansieringsverksamheten			
Försäljning av lägenhet		2 100 000	2 250 000
Förändring lån		-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 950 000	2 100 000
Årets kassaflöde		2 300 300	1 822 771
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 569 396	4 746 625
Likvida medel vid årets slut		8 869 696	6 569 396

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(K2).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 109 416	2 978 066
Hyror	318 171	353 508
Hyror lokaler, momsreg	646 591	608 364
Hyror lokaler, ej momsreg	672 240	660 000
Hyror garage och p-platser momsreg	600	0
Hyror garage och p-platser ej momsreg	172 800	172 800
Hyror övriga objekt	2 822	3 598
Bredbandsintäkter	166 567	165 250
	5 089 207	4 941 586

I årsavgifterna ingår kostnad för värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
El stöd	107 212	0
Övriga intäkter	7 216	13 557
	114 428	13 557

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	263 951	64 441
Periodiskt underhåll	119 443	876 776
Elavgifter för drivkraft och belysning	301 728	383 866
Vatten	321 739	243 441
Sophämtning	195 094	210 012
Fastighetsförsäkringar	117 537	50 719
Bredband	171 687	246 474
Fastighetsskatt	208 165	201 697
Gas	1 048 591	1 776 766
Fastighetsskötsel & lokalvård	170 504	144 134
Övriga kostnader	57 815	69 019
	2 976 254	4 267 345

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningskostnader	88 502	87 593
Revisionsarvode - extern revisor	24 750	24 000
Övriga kostnader	129 951	115 434
	243 203	227 027

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	180 550	174 300
Sociala kostnader	56 729	54 765
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	237 279	229 065

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 322 877	61 322 877
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 322 877	61 322 877
Ingående avskrivningar	-6 871 396	-6 202 440
Årets avskrivningar	-668 800	-668 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 540 196	-6 871 396
Utgående redovisat värde	53 782 681	54 451 481
Taxeringsvärden byggnader	58 495 000	58 495 000
Taxeringsvärden mark	18 292 000	18 292 000
	76 787 000	76 787 000
Bokfört värde byggnader	53 782 681	54 451 481
Bokfört värde mark	16 288 859	16 288 859
	70 071 540	70 740 340

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskont HSB	8 869 697	6 569 396
Skattekonto	359 876	330 712
Övriga fordringar	67 663	0
	9 297 236	6 900 108

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	94 286	8 752
	94 286	8 752

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	57 918 000	57 918 000
	57 918 000	57 918 000

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

39 075 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 150 000 kr. Om fem år beräknas skulden uppgå till 38 325 000 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	39 075 000	24 225 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	0	15 000 000
	39 075 000	39 225 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	0,94	2024-02-14	15 000 000	15 000 000
SBAB	4,81	2024-05-10	15 000 000	15 000 000
SBAB	4,66	2024-06-10	9 075 000	9 225 000
			39 075 000	39 225 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	443 447	440 506
Upplupna räntekostnader	108 062	77 360
Övriga upplupna kostnader	469 535	602 233
	1 021 044	1 120 099

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Vedran Boskovic
Ordförande

Rino Beganovic

Zlatko Krsoski

Sedat Sulejmanovski

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fjällrutan, org.nr 769615-9362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjällrutan 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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.

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 Brf Fjällrutan för år 2023 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Fjällrutan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VEDRAN BOSKOVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 18:45:07



ZLATKO KRSOSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 08:27:18



RINO BEGANOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 22:39:30



SEDAT SULEJMANOVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 22:36:00



ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 09:22:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Fjällrutan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK MAURITZSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 09:21:00



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.