

# Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Bydalens Fjällby

716414-8137



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bydalens Fjällby

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 8
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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 Jämtlands län, Åre kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-08-19. Nya Stadgar registrerades 2024-04-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

Om medlemsavgifterna skulle ligga under 60% av föreningens totala inkomst klassar skatteverket om föreningen som oäkta vilket medför att föreningen måste betala inkomstskatt.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hallens-Backen 1:46 ägs till 100%	1985	Åre kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967

Hallens-Backen 1:46 är uppdelade i två stuggrupper, stuga 1-18, sommarbyn, samt stuga 19-36, vinterbyn, på sammanlagt 1188 kvm. De 36 stugorna har något olika planlösning men samtliga har en boyta på cirka 33 kvm. Stugorna upplåts med bostadsrätt som andelsstugor med möjlighet till uthyrning. Till byggnaderna hör ett antal parkeringsplatser som fritt kan nyttjas av föreningens medlemmar.

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hallens-Backen S:1 i Åre kommun, med en andel på 40%.

Samfälligheten förvaltar Hallens-Backen S:1 som består av ett grönområde, som ej får bebyggas.

### Styrelsens sammansättning

Simone Nyholm	Ordförande
Göran Sonnesjö	Vice ordförande
Christer Melin	Kassör
Stefan Törnqvist	Sekreterare
Emma Gratte	Styrelseledamot

Robert Norman	Styrelseledamot
Michael Borell	Styrelseledamot
Thomas Björklund	Styrelseledamot
Isa Eriksson	Styrelseledamot
Henrik Rydberg	Suppleant
Patrik Nyholm	Suppleant
Mona Sunnfors	Suppleant
Stefan Dalin	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Simone Nyholm, Christer Melin, Robert Norman, Emma Gratte och suppleanterna Henrik Rydberg, Stefan Dahlin och Mona Sunnfors.

### Valberedning

Robbie Östlund, Tina Jobs och Linda Nygren.

### Firmateckning

Simone Nyholm eller två ledamöter i förening.

### Revisorer

Martin Rana    Revisor    Parameter Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Takomläggning stuga 15 - 18.
- 2022** ● Takomläggning stuga 33-36. Fönsterpartiet i stuga 28 har bytts ut. Vattenläcka utanför stuga 13 är åtgärdad
- 2021** ● Takomläggning stuga 1- 5
- 2020** ● Reparation av stuga 4
- 2019** ● Takomläggning stuga 6-9. Kallförråd stuga 5. Carport gavel stuga 5
- 2018** ● Takomläggning stuga 6-9
- 2015** ● Takomläggning stuga 24-27
- 2014** ● Takomläggning stuga 19-23

### Planerade underhåll

- 2024-2025** ● Avsluta takreovering av stuglänga 28-32
- 2025** ● Sommarkollo i vecka 29

## 2025 ● Undersökning av stugornas värmeläckage med värmekamera.

### Avtal med leverantörer

Bokningsagent	BookVisit
Bokningsagent	Booking.com
Bokningskonsult	Romabokningen
Bokningssystem/Medlemsregister	Paxess
Ekonomisk förvaltning	Nabo

### Övrig verksamhetsinformation

#### Inventarier:

I och med andels- och uthyrningsverksamhet håller föreningen med samtliga inventarier, det vill säga inne i lägenheterna. Under verksamhetsåret har 35 nya soffor köps in till stora rummet. Sofforna levererades av MIO-möbler/Östersund under sommarkollet.

#### Fastighetsförvaltning:

Tor-Björn Olsson har tillsammans med Ljiljana Hajcsunk hanterat receptionen och arbetet i och omkring gårdarna, nyckelhantering, städ, gräsklippning, snöskottning och vår- och höstöversyn i stugorna. Tor-Björn är månadsanställd på halvtid och Ljiljana timanställd vid behov. De helger som Tor-Björn varit ledig och vid högsäsong har Anastasija Hajcsunk kommit in för att hjälpa till.

Bokningsansvaret och att ta emot telefonsamtal och mail har föreningen lagt ut externt till Gunilla Hägg Söderlund på Romabokningen från 2022-02-01.

Både Tor-Björn och Gunilla har sagt upp sig under verksamhetsåret.

#### Uthyrning:

Föreningens ägaråterbetalning vid uthyrning ligger på 63% vilket ger föreningen 37% för att täcka kostnader för byvärderna, moms och avgifter till externa bokningskanaler.

Avtalet med BookVisit som bokningskanal har fungerat väl. BookVisit ligger som ett nav till föreningens bokningssystem, vilket styr bokningar från föreningens egen hemsida och bokningskanal Booking.com. Tillsammans med föreningens egna bokningar har uthyrningarna under verksamhetsåret varit med ett resultat på 571 tkr med en återbetalning till medlemmarna på 255 tkr.

Booking.com tar 15% i provision, varför styrelsen försöker styra bokningarna om möjligt till föreningens egen hemsida.

#### Vatten och avlopp:

Åre kommuns projekt "Nytt VA i Bydalen" är fortfarande i slutskedet. De första abonnenterna blev inkopplade under 2021. Nu återstår utbyggnaden av VA-nätet i Bydalen, tyvärr har denna utbyggnad försenats ytterligare. Denna utbyggnad kommer att genomföras under 2025/2026. Föreningen blir troligtvis inkopplad till kommunens VA-nät under verksamhetsåret 2026/2027. Anslutningsavgiften i år är cirka 1,6 Mkr. Anslutningsavgiften kommer att kräva ytterligare belåning. Därutöver tillkommer kostnader för de åtgärder som krävs på de delar av vatten- och avloppssystemet som föreningen äger.

Kommunen har för avsikt att överta det gamla VA-nätet från BFAB innan föreningen blir inkopplade på kommunens nya VA-nät.

#### Stuga 10:

Sydöstra hörnet på hus 10 har satt sig vilket gör att stugan lutar. Skadan bedöms ha orsakats av ett läckage i en vattenledning förlagd på cirka 1,7 meters djup strax utanför nämnda hörn på huset. Vattenläckaget pågick under en längre period innan det upptäcktes och händelsen uppskattas ha inträffat för mer än 15 år sedan. Inga andra åtgärder än att åtgärda läckan vidtogs vad man vet idag och det saknas dokumentation från både skadetillfället och de åtgärder som vidtogs.

Att återställa stugan till ursprungligt skick blir dyrt varvid styrelsen har beslutat att stugan besiktas en gång per år innefattande syn av ledningarna för vatten och avlopp samt mätning av sprickor i grundmuren.

#### Värmesystem:

Värmesystemet körs helt manuellt. Stuga 8 har fått en manuell omkopplare mellan underhållsvärme och komfortvärme för att underlätta för receptionist. Förhandlingar förs med OvikensEl att förenkla omställningen mellan underhållsvärme och komfortvärme i samtliga stugor.

Brandskydd:

Föreningen har inte några gemensamma lokaler vilket gör att brandskyddet endast kräver att det finns brandvarnare i varje stuga som fungerar. Batteriet till brandvarnarna byts 1 gång per år. I varje stuga finns även brandfilt. Det finns 2 brandsläckare i varje by, de sitter på gavlarna till stugorna 15, 18, 33 och 36.

Snöröjning:

Snöröjning av vägar och P-platser har köpts in externt. Byvärdarna har skottat farstukvisten till stugorna och även gångar runt byarna med snöslunga.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Medlemsavgiften höjdes med 4,5%, till 9 676 kr per år och andel om 8 veckor.

- Föreningen har tagit ett nytt lån om 1 000 tkr för att finansiera renoveringen av taklängorna 10 - 14 och 28 - 32. Lånet är på 25 år med rak amortering och räntan är i aug 2024 5.111%.

Förändringar i avtal

Ett nytt avtal är framtagit mellan föreningen och Nabo. Det nya avtalet gäller från 1/9 2024 och gäller i 3 år.

Avtalet ger förändringar i:

- fastighetsregistret
- lägenhetsregistret
- provisionshantering, dvs återbetalning till medlemmar vid uthyrning
- hantering av kontrolluppgifter till skatteverket vid en försäljning

I det nya avtalet kommer föreningen att ta ett större ansvar än förut eftersom Nabo har svårigheter att hantera alla delar av föreningens struktur.

Övriga uppgifter

Takomläggning:

Takens dåliga skick på stuglänga 10-14 och 28-32 har tvingat styrelsen att besluta att omläggning av båda taklängorna måste göras under 2024. Arbetet påbörjades i juni och utförs av entreprenör, omläggningen finansieras med banklån. Arbetet avslutas under verksamhetsår 2024/2025.

Bastu:

En bastu för boende i Fjällbyn har byggts i stuga 5 (receptionsstugan). För att nyttja bastun betalar användaren en bastuavgift. Bastun har använts 51 gånger.

Sommarkollot:

a. Målningsarbeten av:

- Dörr baksida 6-9, dörr framsida 1-5.
- Fönster baksida 19-31 och 33-36, fönster framsida 24-29 och 31
- Dörrkarmar inne 20 och 21
- Under fönster och vindskydd 15

b. Ny altan 11 och 13

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 230 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 231 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelser.



## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	2 502	2 481	2 585	2 799
Resultat efter fin. poster	-384	-217	-220	63
Soliditet (%)	11	28	28	34
Yttre fond	100	100	100	-
Taxeringsvärde	20 709	12 861	12 861	12 861
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 662	939	1 056	1 174
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 662	939	1 056	1 174
Sparande per kvm totalyta, kr	127	226	251	389
Elkostnad per kvm totalyta, kr	451	486	-	-
<b>Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt</b>	1 615	1 531	-	-
<b>Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)</b>	71,3	67,2	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	154	171	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	605	657	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,77	4,25	-	-
<b>Räntekänslighet</b>	1,08	0,64	-	-

### 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 bostadsrätts yta 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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

### Räntekänslighet (%)

- räntebärande skulder / ett års årsavgift.

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 debiteras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Verksamhetens förlust beror till stor del på renovering av tak för 386 tkr

## Förändringar i eget kapital

	2023-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-08-31
Insatser	2 900	-	-	2 900
Fond, yttre underhåll	100	-	-	100
Balanserat resultat	-2 139	-217	-	-2 356
Årets resultat	-217	217	-384	-384
<b>Eget kapital</b>	<b>644</b>	<b>0</b>	<b>-384</b>	<b>261</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 356
Årets resultat	-384
<b>Totalt</b>	<b>-2 739</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100
Att från yttre fond i anspråk ta	-100
Balanseras i ny räkning	-2 739
	<b>-2 739</b>

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

# Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 502	2 481
Övriga rörelseintäkter	3	66	102
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 568</b>	<b>2 583</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 416	-1 376
Övriga externa kostnader	9	-950	-831
Personalkostnader	10	-416	-439
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-111	-103
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 894</b>	<b>-2 749</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-326</b>	<b>-166</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-57	-51
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57</b>	<b>-50</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-384</b>	<b>-217</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-384</b>	<b>-217</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-08-31	2023-08-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	1 650	1 629
Maskiner och inventarier	13	15	30
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 665</b>	<b>1 659</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1	1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 666</b>	<b>1 660</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		44	0
Övriga fordringar	15	15	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	100	99
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>159</b>	<b>108</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		928	550
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>928</b>	<b>550</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 088</b>	<b>657</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 754</b>	<b>2 318</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-08-31	2023-08-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 900	2 900
Fond för yttre underhåll		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 000</b>	<b>3 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 356	-2 139
Årets resultat		-384	-217
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 739</b>	<b>-2 356</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>261</b>	<b>644</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	1 975	1 115
Leverantörsskulder		142	293
Skatteskulder		57	10
Övriga kortfristiga skulder		35	44
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	284	212
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 493</b>	<b>1 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 754</b>	<b>2 318</b>

## Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2023 - 2024	2022 - 2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-326</b>	<b>-166</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	111	103
	<b>-215</b>	<b>-63</b>
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-58	-51
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-273</b>	<b>-113</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-52	42
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-40	-380
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-364</b>	<b>-452</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-117	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-117</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 000	0
Amortering av lån	-140	-140
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>860</b>	<b>-140</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>379</b>	<b>-592</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>550</b>	<b>1 141</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>928</b>	<b>550</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bydalens Fjällby 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 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	2,5 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 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.

#### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga årsavgifter	1 917	1 819
Övriga intäkter	579	646
El	6	16
<b>Summa</b>	<b>2 502</b>	<b>2 481</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Sänglinnen, 12% moms	6	8
Barnsängar/-stolar, 12% moms	0	0
Slutstädning, 12% moms	53	59
Diverseartiklar, 25% moms	7	0
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Köpeskillingar	0	36
<b>Summa</b>	<b>66</b>	<b>102</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Snöskottning	55	26
Övrigt	6	0
<b>Summa</b>	<b>62</b>	<b>26</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Reparationer	-18	16
Dörrar och lås/porttele	3	0
VA	-0	0
Ventilation	6	0
Fönster	4	0
Temp. rep und eller projekt	10	0
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>16</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Tak	396	383
Övrigt plan. UH	0	0
Fönster	0	-2
<b>Summa</b>	<b>396</b>	<b>381</b>



#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	536	577
Vatten	178	203
Sophämtning	42	34
<b>Summa</b>	<b>756</b>	<b>814</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	45	42
Fastighetsskatt	164	96
<b>Summa</b>	<b>209</b>	<b>138</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	200	77
Arbetskläder	0	7
Övriga förvaltningskostnader	193	209
Juridiska kostnader	15	11
Ersättning medlemmar	291	309
Revisionsarvoden	30	32
Ekonomisk förvaltning	129	124
Konsultkostnader	92	62
<b>Summa</b>	<b>950</b>	<b>831</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Löner, arbetare	286	306
Styrelsearvoden	20	20
Förändring av semesterlöneskuld	-2	-3
Övriga personalkostnader	18	21
Sociala avgifter	95	97
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	-1	-1
<b>Summa</b>	<b>416</b>	<b>439</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	58	50
Övriga räntekostnader	-1	0
<b>Summa</b>	<b>57</b>	<b>51</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-08-31	2023-08-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	3 263	3 263
Årets inköp	117	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>3 380</b>	<b>3 263</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 634	-1 546
Årets avskrivning	-96	-88
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 730</b>	<b>-1 634</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 650</b>	<b>1 629</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>500</i>	<i>500</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	8 856	6 516
Taxeringsvärde mark	11 853	6 345
<b>Summa</b>	<b>20 709</b>	<b>12 861</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-08-31	2023-08-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	1 120	1 120
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 120</b>	<b>1 120</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 089	-1 074
Avskrivningar	-15	-15
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-1 104</b>	<b>-1 089</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>15</b>	<b>30</b>

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-08-31	2023-08-31
Aktier och andelar	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	1	8
Skattefordringar	14	0
<b>Summa</b>	<b>15</b>	<b>8</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	10
Försäkringspremier	19	18
Vatten	56	70
Förvaltning	14	1
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>99</b>

### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-08-31	SKULD 2024-08-31	SKULD 2023-08-31
Swedbank	2024-11-28	4,76 %	925	1 025
Swedbank	2024-09-28	5,11 %	50	90
Swedbank	2024-09-28	5,11 %	1 000	
<b>Summa</b>			<b>1 975</b>	<b>1 115</b>
Varav kortfristig del			1 975	1 115

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 425 tkr.

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

	2024-08-31	2023-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68	30
EI	18	19
Utgiftsräntor	0	1
Löner	36	16
Förvaltning	0	0
Upplupna semesterlöner	-12	-9
Sociala avgifter	10	4
Beräknade uppl. sociala avifter	-4	-3
Förutbetalda avgifter/hyror	168	155
<b>Summa</b>	<b>284</b>	<b>212</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-08-31

2 250

2023-08-31

2 250

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften för 2024/2025 kommer att höjas med 4.3% till 10 094 kr

## Underskrifter

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

Jämtlands län, Åre kommun

---

Christer Melin  
Kassör

---

Emma Gratte  
Styrelseledamot

---

Göran Sonnesjö  
Vice ordförande

---

Isa Eriksson  
Styrelseledamot

---

Michael Borell  
Styrelseledamot

---

Robert Norman  
Styrelseledamot

---

Simone Nyholm  
Ordförande

---

Stefan Törnqvist  
Sekreterare

---

Thomas Björklund  
Styrelseledamot

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

---

Parameter Revision AB  
Martin Rana  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.11.2024 14:39

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 11.11.2024 15:10

DOCUMENT ID:

ryb7ulcyf1e

ENVELOPE ID:

rJQdgckMke-ryb7ulcyf1e

DOCUMENT NAME:

Brf Bydalens Fjällby, 716414-8137 - Årsredovisning 2024.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN TÖRNQVIST stefan.cm.tornqvist@telia.com	Signed Authenticated	11.11.2024 15:20 11.11.2024 15:19	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.147.243
2. Kurt Robert Norman norman.robert@telia.com	Signed Authenticated	11.11.2024 15:28 11.11.2024 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.113.199
3. EMMA CAROLINA GRATTE emma.gratte@arlafoods.com	Signed Authenticated	11.11.2024 15:36 11.11.2024 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 212.222.209.155
4. Thomas Björklund tompe67@live.com	Signed Authenticated	11.11.2024 15:39 11.11.2024 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 62.116.227.18
5. Göran Sonnesjö goran.sonnesjo@gmail.com	Signed Authenticated	11.11.2024 15:57 11.11.2024 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 217.208.95.102
6. Jan Christer Konstantin Melin c.melin@outlook.com	Signed Authenticated	11.11.2024 16:03 11.11.2024 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 92.35.175.253
7. Isa Eriksson isaeriksson884@gmail.com	Signed Authenticated	11.11.2024 16:29 11.11.2024 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 81.236.26.33
8. Michael Borell michaelborell@hotmail.com	Signed Authenticated	11.11.2024 16:50 11.11.2024 16:48	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.66
9. Simone Lena Persdotter Nyholm simber65@hotmail.com	Signed Authenticated	11.11.2024 18:48 11.11.2024 17:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.104.75

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>10. Martin Jonas Rana</b>	 Signed	14.11.2024 14:39	eID	Swedish BankID
martin.rana@parameterrevision.se	Authenticated	14.11.2024 14:31	Low	IP: 185.45.120.6

\* 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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bydalens Fjällby  
Org.nr. 716414-8137

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bydalens Fjällby för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31. 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 augusti 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 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 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.



## **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 Brf Bydalens Fjällby för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31 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 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 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 revisionsssed 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Martin Rana  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.11.2024 14:39

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 11.11.2024 15:10

DOCUMENT ID:

SkNOe91f1l

ENVELOPE ID:

BJeQdxc1GJx-SkNOe91f1l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bydalen.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Jonas Rana	Signed	14.11.2024 14:39	eID	Swedish BankID
martin.rana@parameterrevision.se	Authenticated	14.11.2024 14:31	Low	IP: 185.45.120.6

\* 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