



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjällets Smycke

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarnas till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Härjedalen.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Funäsdalen 22:21	2006	Härjedalens kommun

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007

Värdeåret är 2007

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 2 347 kvm. Byggnadernas totalyta är 2231 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Fredrik Rosencrantz	Ordförande
Lena Cassinger	Styrelseledamot
Åke Norlén	Styrelseledamot
Johannes Serck	Styrelseledamot
Marie Sellert Rydberg	Styrelseledamot
Jan Inge Zetterlund	Suppleant
Jan Olof Jonsson	Suppleant
Mirja Lindberget	Suppleant

Valberedning

Eva Larvald

Karin Pettersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

Revisorer

Malin Malmbo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av stysystem till fjärrvärme i Ripan
Installation av robotgräsklippare
- 2021** ● Byte av ventilationsmotorer i båda husen
Reparation av kretskort till hissen i Ripan
- 2019** ● Målning av balkonger
- 2016-2017** ● Ny asfalt och dränering framför husen. Tätning av betongskarvar i markplan
- 2016** ● Byte av 25 mm felaktiga varmvattenledningar i källarplan hus Sjöängsvägen 10. Numera är ledningarna av solitt koppar.
- 2015** ● Relaxen har modifierats till ett minigym, utrustning har skänkts av flera medlemmar
Yttre vattenutkast på båda husen för städning av asfaltsytor och bevattning
- 2014** ● Sprickor i relaxens golv har åtgärdats
Vissa modifieringar av styrning varmvatten har gjorts
Nytt bastuaggregat har insatallerats
- 2013** ● Reparation av tre carportar
Raparation av stormskador på fastigheternas tak

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning Komimilla AB
Ekonomisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 44 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 474 151	1 476 204	1 470 648	1 470 643
Resultat efter fin. poster	46 572	152 996	190 471	142 096
Soliditet (%)	77	77	77	76
Yttre fond	645 237	542 037	-438 837	-357 237
Taxeringsvärde	34 400 000	34 400 000	27 200 000	27 200 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	593	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 403	5 737	-5 791	-5 828
Skuldsättning per kvm	5 684	5 737	-5 791	-5 828
Sparande per kvm	75	121	138	116
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	24	23	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	165	151	157	150
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	82	95	68	89
Energikostnad per kvm	270	269	248	263
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,97	1,24	-	-
Räntekänslighet	9,12	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	42 855 000	-	-	42 855 000
Fond, yttre underhåll	542 037	-	103 200	645 237
Balanserat resultat	-696 789	152 996	-103 200	-646 994
Årets resultat	152 996	-152 996	39 408	39 408
Eget kapital	42 853 243	0	39 408	42 892 651

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-646 994
Årets resultat	39 408
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-607 586

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-607 586

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 474 151	1 476 204
Övriga rörelseintäkter	3	0	393
Summa rörelseintäkter		1 474 151	1 476 597
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 016 750	-988 220
Övriga externa kostnader	8	-63 966	-64 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 260	-116 699
Summa rörelsekostnader		-1 201 976	-1 169 292
RÖRELSERESULTAT		272 175	307 305
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		18 173	4 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-250 940	-158 906
Summa finansiella poster		-232 767	-154 309
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		39 408	152 996
ÅRETS RESULTAT		39 408	152 996

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	54 305 339	54 422 375
Maskiner och inventarier	11	80 226	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 385 565	54 422 375
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 385 565	54 422 375
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 284	7 512
Övriga fordringar	12	1 337 226	1 501 185
Summa kortfristiga fordringar		1 344 510	1 508 697
Kassa och bank			
Kassa och bank		110 889	1 156
Summa kassa och bank		110 889	1 156
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 455 398	1 509 852
SUMMA TILLGÅNGAR		55 840 963	55 932 227

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 855 000	42 855 000
Fond för yttre underhåll		645 237	542 037
Summa bundet eget kapital		43 500 237	43 397 037
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-646 994	-696 789
Årets resultat		39 408	152 996
Summa fritt eget kapital		-607 586	-543 794
SUMMA EGET KAPITAL		42 892 651	42 853 243
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	6 400 000	9 650 000
Summa långfristiga skulder		6 400 000	9 650 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	6 280 000	3 150 000
Leverantörsskulder		56 801	50 029
Skatteskulder		90 132	86 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	121 379	142 593
Summa kortfristiga skulder		6 548 312	3 428 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 840 963	55 932 227

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 462 304	1 266 876
Resultat efter finansiella poster	39 408	152 996
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	121 260	116 699
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	160 668	269 695
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 894	-37 553
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-10 672	83 287
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	159 890	315 428
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-84 450	0
Kassaflöde från investeringar	-84 450	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-120 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-120 000	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-44 560	195 428
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 417 744	1 462 304

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjällets Smycke 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 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	0,25 %
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 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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	2022
Årsavgifter bostäder	1 390 848	1 390 839
Hysesintäkter p-plats	4 800	4 800
Hyror carport	75 000	75 000
Påminnelseavgift	240	0
Dröjsmålsränta	112	0
Pantsättningsavgift	525	5 555
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	0	11
Summa	1 474 151	1 476 204

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	393
Summa	0	393

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	6 207	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 739	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	36 964
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	364
Städning enligt avtal	76 331	68 265
Städning utöver avtal	4 522	5 207
Hissbesiktning	3 941	3 680
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	21 875	0
Gårdkostnader	2 500	0
Gemensamma utrymmen	2 373	0
Sophantering	22 841	28 475
Snöröjning/sandning	12 504	18 878
Serviceavtal	10 981	10 751
Fordon	1 863	146
Förbrukningsmaterial	1 894	7 287
Summa	169 570	180 016

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bastu/pool	0	3 839
VVS	24 069	15 726
Värmeanläggning/undercentral	4 125	0
Elinstallationer	47 248	0
Hissar	1 850	3 374
Mark/gård/utemiljö	0	5 683
Vattenskada	0	8 938
Summa	77 292	37 560

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	51 731	52 449
Uppvärmning	367 337	336 246
Vatten	182 568	211 419
Sophämtning/renhållning	21 940	35 144
Summa	623 576	635 258

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	76 079	67 184
Kabel-TV	24 152	24 152
Fastighetsskatt	46 081	44 051
Summa	146 312	135 387

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 824	938
Inkassokostnader	1 074	925
Revisionsarvoden extern revisor	2 820	2 250
Styrelseomkostnader	0	3 875
Fritids och trivselkostnader	1 407	0
Föreningskostnader	3 450	450
Förvaltningsarvode enl avtal	47 912	46 566
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	1 853	9 369
Summa	63 966	64 373

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	250 870	158 906
Kostnadsränta skatter och avgifter	70	0
Summa	250 940	158 906

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 162 238	56 162 238
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 162 238	56 162 238
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 739 864	-1 623 165
Årets avskrivning	-117 036	-116 699
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 856 900	-1 739 864
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 305 339	54 422 375
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 350 000</i>	<i>9 350 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
Summa	34 400 000	34 400 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	25 978	25 978
Inköp	84 450	0
Utgående anskaffningsvärde	110 428	25 978
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 978	-25 978
Avskrivningar	-4 224	0
Utgående avskrivning	-30 202	-25 978
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	80 226	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	30 370	40 036
Klientmedel	0	429 404
Transaktionskonto	257 254	0
Borgo räntekonto	1 049 602	1 031 744
Summa	1 337 226	1 501 185

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-25	1,34 %	3 250 000	3 250 000
SBAB	2026-03-13	1,15 %	6 400 000	6 400 000
SBAB	2024-02-27	4,99 %	3 030 000	3 150 000
Summa			12 680 000	12 800 000
Varav kortfristig del			6 280 000	3 150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 080 000 kr.

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

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	7 882	11 343
Förutbet hyror/avgifter	11 760	131 250
Förskott momsfrött	101 737	0
Summa	121 379	142 593

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 350 000	13 350 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Härjedalen

Hans Fredrik Rosencrantz
Ordförande

Johannes Serck
Styrelseledamot

Lena Cassinger
Styrelseledamot

Marie Sellert Rydberg
Styrelseledamot

Åke Norlén
Styrelseledamot

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

Malin Malmbo
Revisor