



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjällhorisonten

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
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt med nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar.

Föreningen har sitt säte i Älvdalen.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älvdalen Idre 80:188	2017	Idre Älvdalen
Älvdalen Idre 80:189	2017	Idre Älvdalen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Dalarnas Försäkringsbolag.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2005

Föreningen har 6 bostadsrätter om totalt 395 kvm. Byggnadernas totalyta är 395 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johanna Säll Norlund	Ordförande
Andreas Adolfsson	Styrelseledamot
Lars Wigg	Styrelseledamot
Tommy Grip	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen: två i förening

Revisorer

Ulrika Holmgren Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2018 ● Målning av fasad

Avtal med leverantörer

Sopor, vägröjning Idre Fjäll

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

De höga elpriserna drabbade föreningen hårt, och elavgifterna nödgades höjas med 15% 1 januari 2023. De höga räntorna gjorde också att avgifterna höjdes med lika mycket vid samma tid. Sedan 1 januari 2024 betalas också avgifterna kvartalsvis, vilket ger en stabilitet för vintersäsongen, då utgifterna är som högt (el och snöröjning).

Föreningen tog över en ekonomi där avgifterna var för lågt satta från början. Inga avsättningar till underhåll gjordes heller i början. Båda dessa faktorer har gjort att kapitaltillskott har tvingats göras. Att få en ekonomi i balans har styrelsen arbetat med i i ca tre år, och nu finns kontroll över ekonomin.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 30%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 12 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	422 400	339 703	304 674	304 213
Resultat efter fin. poster	-178 607	-265 697	-297 300	-99 101
Soliditet (%)	76	76	74	76
Yttre fond	48 000	36 000	24 000	12 000
Taxeringsvärde	5 708 000	5 708 000	5 276 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 069	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 406	6 489	6 592	6 699
Skuldsättning per kvm totalyta	6 406	6 489	6 592	6 699
Sparande per kvm totalyta	-121	-329	-345	156
Elkostnad per kvm totalyta, kr	446	507	296	152
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	446	507	296	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,17	-	-	-
Räntekänslighet (%)	5,99	-	-	-

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 el (totalt 155 880 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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 överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -47 639 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen har drabbats hårt av de ökade räntorna, och då vi ser att det kommande året kommer att innebära sänkta räntor, och då vi långsiktigt ser detsamma, ser vi att detta kommer att räcka.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	9 425 000	-	100 000	9 525 000
Fond, yttre underhåll	36 000	-	12 000	48 000
Uppskrivningsfond	4 815 352	-	-56 856	4 758 496
Balanserat resultat	-5 653 243	-265 697	44 856	-5 874 085
Årets resultat	-265 697	265 697	-178 607	-178 607
Eget kapital	8 357 412	-	-78 607	8 278 805

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 862 084
Årets resultat	-178 607
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-12 000
Totalt	-6 052 692

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-6 052 692

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	422 400	339 703
Övriga rörelseintäkter	3	34 207	2 770
Summa rörelseintäkter		456 607	342 473
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-351 725	-360 509
Övriga externa kostnader	7	-21 121	-29 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-130 968	-135 875
Summa rörelsekostnader		-503 814	-525 834
RÖRELSERESULTAT		-47 207	-183 361
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-131 400	-82 514
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	178
Summa finansiella poster		-131 400	-82 336
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-178 607	-265 697
ÅRETS RESULTAT		-178 607	-265 697

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 14	10 829 372	10 960 340
Maskiner och inventarier	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 829 372	10 960 340
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 829 372	10 960 340
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 590	3 353
Övriga fordringar	11	103 172	43 681
Summa kortfristiga fordringar		131 762	47 034
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 083	1
Summa kassa och bank		2 083	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		133 845	47 035
SUMMA TILLGÅNGAR		10 963 218	11 007 375

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		375 000	275 000
Medlemsinsatser		9 150 000	9 150 000
Fond för yttre underhåll		48 000	36 000
Uppskrivningsfond		4 758 496	4 815 352
Summa bundet eget kapital		14 331 496	14 276 352
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 874 085	-5 653 243
Årets resultat		-178 607	-265 697
Summa fritt eget kapital		-6 052 692	-5 918 941
SUMMA EGET KAPITAL		8 278 805	8 357 412
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	2 488 500	2 522 432
Summa långfristiga skulder		2 488 500	2 522 432
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	42 000	40 784
Leverantörsskulder		26 703	22 109
Övriga kortfristiga skulder		6 107	6 107
Skatteskulder		15 503	28 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	105 600	30 137
Summa kortfristiga skulder		195 913	127 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 963 218	11 007 375

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-47 207	-183 361
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	130 968	135 875
	83 761	-47 486
Erhållen ränta	347	178
Erlagd ränta	-131 807	-82 454
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-47 699	-129 762
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 198	-17 076
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	67 226	-216 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-26 671	-363 308
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	100 000	275 000
Upptagna lån	221 959	40 784
Amortering av lån	-254 675	-81 568
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	67 284	234 216
ÅRETS KASSAFLÖDE	40 613	-129 092
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	29 954	159 046
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	70 566	29 954

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fjällhorisonten 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 el, 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:

Om- och tillbyggnad	1,43 %
Byggnad	1,43 %

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	266 520	200 587
El	155 880	138 645
Pantsättningsavgift	0	483
Öres- och kronutjämning	0	-12
Summa	422 400	339 703

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	34 207	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 770
Summa	34 207	2 770

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	36 090	0
Elinstallationer	8 396	0
Vattenskada	0	24 100
Summa	44 486	24 100

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	176 195	200 325
Summa	176 195	200 325

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	11 501	10 648
Samfällighetsavgifter	104 040	97 042
Fastighetsskatt	15 503	28 394
Summa	131 044	136 084

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Inkassokostnader	0	1 025
Föreningskostnader	3 473	0
Förvaltningsarvode enl avtal	14 450	14 049
Administration	518	9 371
Konsultkostnader	0	2 325
Bostadsrätterna Sverige	2 680	2 680
Summa	21 121	29 450

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Ränteintäkter från bank	-10	0
Ränteintäkter skattekonto	-337	0
Räntekostnader fastighetslån	131 575	82 398
Dröjsmålsränta	33	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	139	116
Summa	131 400	82 514

NOT XX, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 633 706	6 633 706
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 633 706	6 633 706
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-431 897	-357 843
Årets avskrivning	-74 112	-74 054
Utgående ackumulerad avskrivning	-506 009	-431 898
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	5 146 738	5 089 918
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-331 386	-274 566
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-56 856	-56 821
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	4 758 496	4 758 532
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 829 372	10 960 340
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 565 131</i>	<i>2 565 131</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 347 000	4 347 000
Taxeringsvärde mark	1 361 000	1 361 000
Summa	5 708 000	5 708 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	150 000	150 000
Utgående anskaffningsvärde	150 000	150 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-150 000	-145 000
Avskrivningar	0	-5 000
Utgående avskrivning	-150 000	-150 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	34 689	13 728
Klientmedel	0	29 953
Transaktionskonto	68 474	0
Borgo räntekonto	10	0
Summa	103 172	43 681

NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Sparbanken	Rörligt	0,00 %	2 530 500	2 563 216
Summa			2 530 500	2 563 216
Varav kortfristig del			42 000	40 784

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 320 500 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	0	60
Förutbet hyror/avgifter	105 600	30 077
Summa	105 600	30 137

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 175 500	3 175 500

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

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

Älvdalen

Andreas Adolfsson
Styrelseledamot

Johanna Säll Norlund
Ordförande

Lars Wigg
Styrelseledamot

Tommy Grip
Styrelseledamot

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

Ulrika Holmgren
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 18:14

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 28.05.2024 13:54

DOCUMENT ID:

H1zoe8rX4R

ENVELOPE ID:

B1ixlrnV0-H1zoe8rX4R

DOCUMENT NAME:

Brf Fjällhorisonten, 769634-1069 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Johan Wigg larswigg1@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2024 15:05 28.05.2024 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/07/07) IP: 213.141.93.100
2. JOHANNA SÄLL NORLUND johanna.sall.norlund@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2024 15:10 28.05.2024 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/22) IP: 84.23.158.104
3. ANDREAS ADOLFSSON andreas.adolfsson@bring.com	 Signed Authenticated	28.05.2024 15:23 28.05.2024 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/08/31) IP: 95.193.71.232
4. TOMMY GRIP grip.tommy@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2024 18:01 28.05.2024 17:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/08) IP: 94.191.153.13
5. ULRIKA HOLMGREN ulholmgr@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2024 18:14 28.05.2024 18:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/21) IP: 62.116.254.33

* 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