

# Årsredovisning

## Brf Fjällslingan i Idre

Organisationsnummer: 769640-1665  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningens säte: Göteborg

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten och föreningens ändamål*

Föreningen har till huvudmål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen bildades 1:a juli 2021 med syftet att förvärva Fastigheten Älvdalen Idre 11:5 i Älvdalens kommun och uppföra 11 parhus om totalt 22 lägenheter i bostadsrättsform. Föreningen innehar marken och fastigheten med äganderätt.

Föreningen förvärvade fastigheten genom köp av samtliga aktier i Avengers 2 AB, vilket hade fastigheten som enda tillgång. I direkt samband med förvärvet av Avengers 2 AB genomfördes ett transportköp där fastigheten lyftes ut från Avengers 2 AB till föreningen, varefter Avengers 2 AB avsågs att likvideras. Förvärvet innefattar även påbörjad byggnation där lagfart erhöles 22:e februari 2022. Upplåtelse sker löpande under 2022, 2023 och 2024.

Ekonomisk plan upprättades och signerades 16:e september 2021 varpå den har intygsgivits av två av Boverket utsedda intygsgivare och därefter registrerats hos Bolagsverket 3:e mars 2022. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles 22:e mars 2022. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 11:e mars 2021.

Försäkring för förskottsgaranti och insatsgaranti har tecknats med Gar-Bo Försäkringar AB. Fastigheten är även fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. Inom försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

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

Föreningen har per 2023-12-31 totalentreprenadavtal tecknat med Weraton Sweden AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens parhus. På föreningens fastighet pågår byggnation av dessa 11 parhus med 22 bostadsrätter. Dessa parhus skall uppföras i två etapper. Etapp 1 innefattar byggnation av 5 enplanshus med loft, med 2 bostadsrätter i vardera parhus. Lägenheterna är spegelvända med varandra och har storleken av 51 kvadratmeter boarea och 32 kvadratmeter biarea (loft). Etapp 2 innefattar byggnation av 6 tvåplanshus, med 2 lägenheter i vardera parhus. Lägenheterna är spegelvända med varandra och har storleken av 111 kvadratmeter boarea. Fastigheten har en total area om 18 272 m<sup>2</sup> varav ca 1842 m<sup>2</sup> är boarea och 320 m<sup>2</sup> är biarea. 22 st förråd har uppförts i respektive lägenhets carport och har en area på ca 3,25 kvadratmeter vardera detta adderar

Entreprenadkontraktet (ABT 06) som initialt tecknades mellan Avengers 2 AB och byggentreprenören följer enligt skriftligt avtal med fastigheten vid föreningens förvärv av denne och föreningen blir således beställare av totalentreprenaden vid förvärvstillfället.

Föreningens finansiering av byggnationen fram till slutbesiktning består av medlemsinsatser samt till största delen reverser mellan föreningens dotterbolag Avengers 2, och Fjällstugan i Idre AB samt mindre aktörer. Föreningen har tagit in aktiva offerter för de långfristiga lånen avseende föreningens fastighet och dessa träder i kraft vid den slutgiltiga regleringen av entreprenaden.

#### *Årets underhållsarbete samt kommande planerat underhåll*

Föreningen har en upprättad underhållsplan som kommer att tillämpas då byggnationen av föreningens fastighet är färdigställd.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret 2023 har byggnationen av Brf Fjällslingans etapp 2 gjort framsteg. Totalt har 16 av 22 lägenheter, inkluderande både etapp 1 och 2, erhållit slutbesked och är inflyttningsklara. Byggnationen av de sista 3 husen, som motsvarar sex lägenheter, pågår med planerad slutbesiktning för ett hus den 5 juli 2024 och för de resterande två husen i augusti/september 2024.

Det har dock förekommit ytterligare förseningar under året, främst på grund av konkurs hos en leverantör vilket tvingade föreningen att genomföra en ny upphandling för byggnationen av de sista husen. Vidare påverkades byggprocessen negativt av att Weraton Sweden AB, föreningens entreprenör, gick i konkurs. Styrelsen inväntar nu återkoppling från konkursförvaltaren för att fastställa den fortsatta planen för projektet.

Under året genomfördes tre slutbesiktningar för etapp 2. Besiktningsanmärkningar för etapp 2 planeras att åtgärdas i samband med färdigställandet av de sista husen, men detta arbete är ännu inte upphandlat. Föreningens finansiering av byggnationen har hanterats på samma sätt som under 2022, men den ekonomiska situationen är ansträngd på grund av försenade tillträden. Ett avtal med fastpris och prestationsbunden betalningsplan för de sista husen har tecknats.

På rättslig front har föreningen ännu inte mottagit betalningen från Byggab Stockholm AB enligt domen från Göteborgs tingsrätt, men utmätningsprocessen pågår hos Kronofogdemyndigheten.

#### *Föreningens avgifter*

Styrelsen utvärderar löpande nivån på årsavgifterna i takt med att räntan sänks. Som det ser ut nu, kan en höjning av årsavgifterna med cirka 15-20 % bli aktuellt när projektet är färdigställt och föreningen övergår till vanlig drift, men det är inget som är fastställt än.

#### *Medlemsinformation*

Antalet medlemmar per räkenskapsårets utgång var 20 st.

Vid periodens utgång var samtliga lägenheter från etapp 1 och 5 av de 12 lägenheterna från etapp 2 upplåtna.

Under räkenskapsåret har således 5 upplåtelser och en överlåtelse skett. Vid periodens utgång var samtliga lägenheter avseende etapp 1 upplåtna och de 5 färdigställda lägenheterna från etapp 2 upplåtna.

#### Upplysning vid förlust

Föreningen går med förlust på grund av uppstartskostnader och ökade finansieringskostnader som har uppstått till följd av en förskjutning i projektets tidslinje. Styrelsen bedömer att föreningen kan stabilisera sin ekonomiska situation vid normal drift, men följer noga föreningens utveckling och vidtar lämpliga åtgärder för att säkerställa dess fortsatta verksamhet.

#### Föreningens styrelse och stämmor

Henric Lettberger, ordinarie ledamot, ordförande

Erik Rydholm, ordinarie ledamot

Robert Aronsson, ordinarie ledamot

Föreningen tecknas av styrelsen samt av varje ledamot var för sig.

Under räkenskapsåret har föreningen haft en ordinarie årsstämma.

#### Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2021-07-01 -2022-12-31
Nettoomsättning (kr)	312 991	181 807
Resultat efter finansiella poster (kr)	-58 230	-461 713
Soliditet (%)	45,0	31,8
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta bostäder (kr)	266	0
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	0
Bankskuld/m2 bostadsrättsyta (kr)	0	0
Sparande/m2 bostadsrättsyta (kr)	415	0
Räntekänslighet (låneskuld/årsavgifter)	0	0
Energikostnad/m2 byggnadsyta (kr)	69	0

Nyckeltalen ovan brister i jämförbarhet eftersom föreningens "vanliga drift" ännu inte har påbörjats då föreningen fortfarande befinner sig under uppbyggnad. Detta påverkar resultat och balansposter samt nyckeltal, vilket gör det svårt att jämföra med framtida årsredovisningar när föreningens verksamhet har stabiliserats och alla byggnationer har slutförts.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Balansomslutning

Föreningens samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>17 775 000</b>	<b>0</b>	<b>-731 713</b>	<b>17 043 287</b>
Balanseras i ny räkning		-731 713	731 713	0
Förändring medlemsinsatser	13 475 000			<b>13 475 000</b>
Årets resultat			-58 230	<b>-58 230</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 250 000</b>	<b>-731 713</b>	<b>-58 230</b>	<b>30 460 057</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-731 713
Årets resultat	-58 230
<b>Medel att disponera</b>	<b>-789 943</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	-789 943
<b>Summa</b>	<b>-789 943</b>

Ingen avsättning till yttre fond föreslås utifrån argument att föreningen på balansdagen ej är färdigställd.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	3	312 991	181 807
Övriga rörelseintäkter		285 854	1 560 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>598 845</b>	<b>1 741 807</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	4	-653 590	-2 193 690
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-653 590</b>	<b>-2 193 690</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-54 745</b>	<b>-451 883</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		900	3 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 385	-12 860
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 485</b>	<b>-9 830</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-58 230</b>	<b>-461 713</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		0	-270 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-270 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-58 230</b>	<b>-731 713</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-58 230</b>	<b>-731 713</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	65 435 853	48 643 155
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 435 853</b>	<b>48 643 155</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 435 853</b>	<b>48 643 155</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 654 996	1 657 650
Övriga fordringar		579 738	202 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 877	12 400
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 248 611</b>	<b>1 872 147</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 508	3 109 858
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>13 508</b>	<b>3 109 858</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 262 119</b>	<b>4 982 005</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 697 972</b>	<b>53 625 160</b>



## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 250 000	17 775 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 250 000</b>	<b>17 775 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-731 713	0
Årets resultat		-58 230	-731 713
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-789 943</b>	<b>-731 713</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 460 057</b>	<b>17 043 287</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		259 548	544 034
Skatteskulder		365 800	182 900
Övriga skulder		36 534 276	35 771 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		78 291	83 590
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>37 237 915</b>	<b>36 581 873</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	6	<b>67 697 972</b>	<b>53 625 160</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2021-07-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-54 745	-451 883
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Erhållen ränta		900	3 030
Erlagd ränta		-4 385	-12 860
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-58 230</b>	<b>-461 713</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-425 974	-1 622 637
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		705 552	36 332 363
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>221 348</b>	<b>34 248 013</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-270 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-16 792 698	-48 643 155
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-16 792 698</b>	<b>-48 913 155</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna medlemsinsatser		13 475 000	17 775 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>13 475 000</b>	<b>17 775 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 096 350</b>	<b>3 109 858</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>3 109 858</b>	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		13 508	3 109 858

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Årsredovisningens nyckeltal upprättas även med tillämpning av BFNAR 2023:1.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar och skall ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det att slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Föreningens fastighet är per ingången av beskattningsåret fortfarande under uppförande vilket resulterar i att föreningen belastas med fastighetskatt om 1% av taxeringsvärdet (182 900 kr). Bostadsrättslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift enligt nuvarande lagstiftning.

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Efter räkenskapsårets slut har byggnationen av de sista husen i etapp 2 fortsatt under 2024, med planerade slutbesiktningar i juli och augusti/september 2024. Projektet förväntas vara klart i september 2024. Konkursen av Weraton Sweden AB har orsakat ytterligare förseningar, och föreningen arbetar med konkursförvaltaren samt extern part för att färdigställa de sista husen som planeras vara klara senast september 2024.

Den ekonomiska situationen förblir ansträngd med pågående utmättningsprocesser och försenade tillträden. Föreningen förväntas ta upp föreningslånet när de sista lägenheterna i projektet tillträds och projektet slutförs. Styrelsen har fortsatt att prioritera kommunikation och information till medlemmarna om byggnationen och ekonomiska frågor, särskilt i ljuset av de senaste utvecklingarna.

### Not 3. Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Månadsavgifter	312 991	121 320
Elschablon	0	20 487
Vitesbelopp från tvistemål	0	1 560 000
Övriga intäkter	0	40 000
Justering flytt av vitesbelopp till övriga intäkter	0	-1 560 000
<b>Summa</b>	<b>312 991</b>	<b>181 807</b>

**Not 4. Övriga externa kostnader**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Drift</b>		
Förbrukningsmaterial	-481	-1 397
Reparationer	-37 120	-46 676
Försäkring	-55 334	-31 231
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-182 900	-182 900
El	-97 051	-173 767
Vatten	-51 803	0
Renhållning	-9 712	0
Förvaltning och administration	-34 830	-38 483
Snöröjning	-69 639	-74 250
<b>Övrigt</b>		
Gar-Bo insatsförsäkring	0	-181 800
Konsultarvoden avseende föreningsbildning	-77 950	-869 854
Konsultarvoden avseende juridik	0	-99 975
Övriga kostnader tillhörande föreningsbildning	0	-277 457
Övrigt	-36 770	-215 900
<b>Summa</b>	<b>-653 590</b>	<b>-2 193 690</b>

**Not 5. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**


	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 643 155	
Nedlagda utgifter	16 792 698	0
Rörelseförvärv	0	48 643 155
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>65 435 853</b>	<b>48 643 155</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>65 435 853</b>	<b>48 643 155</b>

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggningar i balansräkningen. Slutgiltig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

**Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigheten är intecknad av extern fordringsägare till 30 350 000 SEK avseende de lån som uppstod i föreningen i samband med fastighetsförvärvet. Denna inteckning skall flyttas över till föreningen vid upptagandet av föreningslånet i samband med att föreningens byggnad färdigställs.		

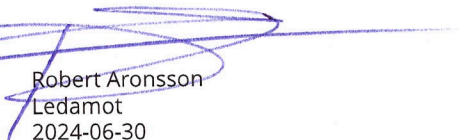
Göteborg



Henric Lettberger  
Styrelseordförande  
2024-06-30



Erik Rydholm  
Ledamot  
2024-06-30



Robert Aronsson  
Ledamot  
2024-06-30

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-30.



Daniel Agendor  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

*Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fjällslingan i Idre (769640–1665)*

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i *Bostadsrättsföreningen Fjällslingan i Idre* för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och den övriga förvaltningen baserat på min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Min revision innefattar granskning av ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser därmed att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker således att föreningsstämman behandlar årets resultat enligt förslaget i årsredovisningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 30 juni 2024



---

Daniel Agendor

*Revisor*