



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fjällrutan

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

<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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-21 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
Fjällrutan 1	2020	Stockholm
Fjällrutan 22	2020	Stockholm
Fjällrutan 23	2020	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2020

Värdeåret är 2020

Föreningen har 9 bostadsrätter om totalt 678 kvm. Byggnadernas totalyta är 678 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Axel Jansson	Ordförande
Abel Egouli Debilogo	Styrelseledamot
Kristin Ekermark	Styrelseledamot

### Valberedning

Mattias Norman  
Ragnar Welander

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Linus Nilsson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Avtal med leverantörer

Vatten och avlopp	Stockholm vatten
Banklån	Danske Bank
Försäkring	IF Skadeförsäkring
Revisorsarvode	Handenrevisorerna
Ekonomisk förvaltning	SBC

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under året har styrelsen haft ett ärende med Stockholm vatten då föreningen historiskt har blivit fakturerat för stora kostnader. Det berodde på att vattenmätare som installerades under året felaktig låg i prisklass 3 istället för 2, vilket resulterade i för höga fasta kostnader. Den 16:e januari 2024 betalade Stockholm vatten tillbaka pengarna. Detta har resulterat att kostnaderna för vatten under 2023 blev betydligt högre jämfört med 2022.

Första januari 2023 genomfördes en avgiftshöjning. Höjningen genomfördes främst på grund av det relativt höga ränteläget.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 14%.

### Förändringar i avtal

Inge väsentliga förändringar i avtal.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 14 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 14 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	474 300	416 727	399 600	267 351
Resultat efter fin. poster	-228 777	-194 337	-154 655	-96 979
Soliditet (%)	83	83	83	83
Yttre fond	198 395	173 395	148 930	124 465
Taxeringsvärde	14 448 000	14 448 000	14 448 000	14 877 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	699	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 750	9 850	9 950	10 000
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 750	9 850	9 950	10 000
Sparande per kvm totalyta, kr	100	150	209	148
Elkostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	94	44	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	94	44	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,52	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,95	-	-	-

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	29 000 001	-	-	29 000 001
Upplåtelseavgifter	4 704 999	-	-	4 704 999
Fond, yttre underhåll	173 395	-	25 000	198 395
Balanserat resultat	-325 030	-194 337	-25 000	-544 367
Årets resultat	-194 337	194 337	-228 777	-228 777
<b>Eget kapital</b>	<b>33 359 028</b>	<b>0</b>	<b>-228 777</b>	<b>33 130 251</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-519 367
Årets resultat	-228 777
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-25 000
<b>Totalt</b>	<b>-773 144</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-773 144</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	474 300	416 727
Övriga rörelseintäkter	3	3 219	2 035
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>477 519</b>	<b>418 762</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-120 682	-92 799
Övriga externa kostnader	7	-61 391	-73 581
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-296 244	-296 247
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-478 317</b>	<b>-462 627</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-798</b>	<b>-43 865</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		5 871	772
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-233 851	-151 244
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-227 979</b>	<b>-150 472</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-228 777</b>	<b>-194 337</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-228 777</b>	<b>-194 337</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9, 14	39 412 387	39 708 631
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 412 387</b>	<b>39 708 631</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>39 412 387</b>	<b>39 708 631</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		1 901	3 987
Övriga fordringar	10	221 265	226 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	2 688	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>225 854</b>	<b>230 249</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		143 322	143 769
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>143 322</b>	<b>143 769</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>369 176</b>	<b>374 018</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 781 563</b>	<b>40 082 649</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		33 705 000	33 705 000
Fond för yttre underhåll		198 395	173 395
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 903 395</b>	<b>33 878 395</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-544 367	-325 030
Årets resultat		-228 777	-194 337
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-773 144</b>	<b>-519 367</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 130 251</b>	<b>33 359 028</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	3 271 350	3 300 150
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 271 350</b>	<b>3 300 150</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	3 339 150	3 378 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	40 812	45 321
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 379 962</b>	<b>3 423 471</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 781 563</b>	<b>40 082 649</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-798</b>	<b>-43 865</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	296 244	296 247
	<b>295 446</b>	<b>252 382</b>
Erhållen ränta	3 184	772
Erlagd ränta	-233 586	-150 574
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>65 044</b>	<b>102 580</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 086	-3 987
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 774	10 105
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>62 356</b>	<b>108 698</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	16 950
Amortering av lån	-67 800	-84 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-67 800</b>	<b>-67 800</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-5 444</b>	<b>40 898</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>370 031</b>	<b>329 133</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>364 587</b>	<b>370 031</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fjällrutan 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 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 1 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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	473 940	415 744
Påminnelseavgift	360	0

Pantsättningsavgift	0	966
Öres- och kronutjämning	0	17
<b>Summa</b>	<b>474 300</b>	<b>416 727</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	3 219	2 035
<b>Summa</b>	<b>3 219</b>	<b>2 035</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Energideklarationer	6 790	0
Gårdkostnader	0	2 373
Fordon	0	17 970
Förbrukningsmaterial	2 599	963
<b>Summa</b>	<b>9 389</b>	<b>21 306</b>

### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Vatten	63 995	29 763
Sophämtning/renhållning	15 251	12 001
<b>Summa</b>	<b>79 246</b>	<b>41 764</b>

### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	32 047	29 729
<b>Summa</b>	<b>32 047</b>	<b>29 729</b>

### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	25 000
Föreningskostnader	1 273	1 899
Förvaltningsarvode enl avtal	32 236	31 329
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Administration	1 044	3 428
Konsultkostnader	0	11 925
<b>Summa</b>	<b>61 391</b>	<b>73 581</b>

## NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	233 843	151 020
Dröjsmålsränta	8	0
Övriga räntekostnader	0	224
<b>Summa</b>	<b>233 851</b>	<b>151 244</b>

## NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	40 498 624	40 498 624
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>40 498 624</b>	<b>40 498 624</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-789 993	-493 746
Årets avskrivning	-296 244	-296 247
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 086 237</b>	<b>-789 993</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>39 412 387</b>	<b>39 708 631</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 873 881</i>	<i>10 873 881</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	9 089 000	9 089 000
Taxeringsvärde mark	5 359 000	5 359 000
<b>Summa</b>	<b>14 448 000</b>	<b>14 448 000</b>

## NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedel	0	117 490
Transaktionskonto	47 309	0
Borgo räntekonto	173 956	108 772
<b>Summa</b>	<b>221 265</b>	<b>226 262</b>

## NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 688	0
<b>Summa</b>	<b>2 688</b>	<b>0</b>

## NOT 12, SKULDER

### TILL

KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Danske Bank	2025-09-30	2,19 %	3 305 250	3 339 150
Danske Bank	2024-07-31	4,98 %	3 305 250	3 339 150
Summa			6 610 500	6 678 300
Varav kortfristig del			<b>3 339 150</b>	<b>3 378 150</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 271 500 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	1 317	1 052
Förutbet hyror/avgifter	39 495	44 269
<b>Summa</b>	<b>40 812</b>	<b>45 321</b>

## NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 600 000	11 600 000

## NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 16:e januari 2024 betalade Stockholm vatten tillbaka pengarna som felaktigt fakturerats på grund av felaktig prisklass av vattenmätaren.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Abel Egouli Debilogo  
Styrelseledamot

---

Axel Jansson  
Ordförande

---

Kristin Ekermark  
Styrelseledamot

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

---

Handenrevisorerna  
Linus Nilsson  
Revisor