

ÅRSREDOVISNING

för

BRF Fjällvivan

Org.nr. 769639-8994

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Östersunds kommun. Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-04-29. Nuvarande stadgar registrerades 2023-05-16 hos Bolagsverket och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-05-17.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mjölksilen 1 i Östersunds kommun, där marken ägs av föreningen, taxeringsvärde 41 627 000kr. På fastigheten finns 28 st bostäder a 115kvm i form av 8 parhus och 3 radhus.

Byggnaden är uppförd år 2023 med total areal 3 220 kvm bostadsarea. Fastighetens adress är Rapsvägen 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22 i Östersund.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar, försäkran mot ohyra och kollektiv olycksfallsförsäkring. Hemförsäkring samt bostadsrättstillägg bekostas av den enskilda medlemmen.

Antal Benämning

11	Huskroppar
28	Carportplatser
20	Förådsbyggnader

Förvaltning

Fastighetsjour sköts av Maskinring Z Ek, förening. Snöröjning och sandning sköts av LME Lignell Maskin Entreprenad AB. För övrig fastighetsskötsel sköts av föreningen.

Kameral förvaltning hanteras av Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB.

Teknisk status

Byggnaderna är slutbesiktade under sommaren 2023, varpå större underhåll ej finns. Ev. åtgärder sker vid två års besiktningen.

Underhållsåtgärder

Föreningen har inte utfört några åtgärder ännu. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll har enlighet med stadgarna grundat sig på underhållsplanen.

Styrelsesammansättning

Efter senaste årsstämman och därpå följande konstituerandemöte har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelseledamöter:

Philip Lindow, Ordförande
Liam Carlsson, Ledamot
Agnieszka Strömberg, Ledamot
Cornelia Lindman, Ledamot
Barre Roskar, Ledamot
Kristian Roskar, Ledamot

Styrelsesuppleant:

Tom Buurman
Johanna Koijan
Andreas Stenborg

Firmateckning har varit hela styrelsen, alltid två i förening.

Revisor och övriga funktionärer:

Per Gillmert, Auktoriserad revisor

Valberedning har varit Jörgen Rönning och Viktoria Roskar valdes inför nästa ordinarie stämma.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2023(6 mån)	2022 (18 mån)	2021
Nettoomsättning	2 073 462	-	-	-
Res. efter finansiella poster	-1 586 241	31 129	-	-
Soliditet (%)	59,76	50	-	-
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	644	644	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	0	-	-
Skuldsättning (kr/kvm)	12 935	13 000	-	-
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 935	-	-	-
Sparande (kr/kvm)	-162	10	-	-
Räntekänslighet (%)	20	20	-	-
Energikostnad (kr/kvm)	52	0	-	-

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 3 220 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 3 220 kvadratmeter. Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%): Energikostnad (kr/kvm): Värme samt elkostnader betalas av medlemmarna med egna abonemang.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat på -1 586 241kr. Avskrivningar på byggnaden är den största enskilda kostnadsposten på -1 064 853kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens tillgångar, den posten påverkar inte föreningens likviditet. Säljarna har fg år lämnat ett räntebidrag på 1 595 690kr för att stärka upp likviditeten i BRFeN som ett resultat av de ökade räntekostnaderna de senaste åren. I kommande budget är kommande räntesänkningar beaktade och BRFeN har en budget som går med plusresultat likvidmässigt.

Föreningen ökade årsavgifterna med 7% per 2024-10-01 för att möta de kommande budgeterade kostnaderna. De ekonomiska åtgärder som styrelsen gjort bedöms vara tillräckliga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnadskreditiv har lagts om till vanlig föreningsbelåning i SBAB per den 21 september 2023.

I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för föreningen att rapportera.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 7 % från och med 2024-10-01.

BRFeN har hållit inne på en betalning för slutfakturan från NCC för uppbyggande av bostäderna. Vid en förlikning i dec 2024 resulterade det till att den uppbokade leverantörsskulden minskas med 259 500kr. Denna övriga intäkt hanteras på kommande år.

Medlemsinformation

Vid början av året uppgick medlemsantalet i föreningen till 46st medlemmar fördelat på de 28 lägenheterna. 3st överlåtelse har skett med tillträde under räkenskapsåret 230901-240831. Vid årets slut har föreningen 49st medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1% av prisbasbeloppet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 210 000	0	-1 679 690	-31 129
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:	0	0	-31 129	31 129
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond	0	10 895	-10 895	0
Årets förlust				-1 586 241
Belopp vid årets utgång	65 210 000	10 895	-1 721 714	-1 586 241

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad vinst

1 699 924

årets förlust

-1 586 241

113 683

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll avsätts

112 700

i ny räkning överföres

983

113 683

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2023-01-01 2023-08-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	2 073 462	0
Övriga rörelseintäkter	3	16 219	31 129
		2 089 681	31 129
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-457 224	0
Övriga externa kostnader	5	-60 764	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 064 853	0
		-1 582 841	0
Rörelseresultat		506 840	31 129
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	8 162 757
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	6	0	-8 162 757
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 093 081	0
		-2 093 081	0
Resultat efter finansiella poster		-1 586 241	31 129
Årets resultat		-1 586 241	31 129

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	106 005 144	107 070 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
		106 005 144	107 070 000

Summa anläggningstillgångar

106 005 144 107 070 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	117 544
Övriga fordringar		52 324	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	233 372	33 670
		285 696	151 214

Kassa och bank

Kassa och bank		3 023 267	26 227 526
Summa kassa och bank		3 023 267	26 227 526

Summa omsättningstillgångar

3 308 963 26 378 740

SUMMA TILLGÅNGAR

109 314 107 133 448 740

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	65 210 000	65 210 000
Fond för yttre underhåll	10 895	0
	<u>65 220 895</u>	<u>65 210 000</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 699 924	1 679 690
Årets resultat	-1 586 241	31 129
	<u>113 683</u>	<u>1 710 819</u>

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	20 746 866	0
Summa långfristiga skulder		<u>20 746 866</u>	<u>0</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	20 956 162	52 363 524
Förskott från kunder		0	5 253
Leverantörsskulder		1 876 344	8 370
Aktuell skatteskuld		236 720	236 720
Övriga skulder		0	8 162 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>163 437</u>	<u>5 751 297</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>23 232 663</u>	<u>66 527 921</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		109 314 107	133 448 740
--	--	--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-09-01 2024-08-31	2023-01-01 2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		506 840	31 129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 064 856	0
Erlagd ränta		-2 093 081	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-521 385	31 129
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		117 544	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-252 026	-92 700
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 862 721	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-13 750 617	-101 683
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-12 543 763	-163 254
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	7	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	7	0	-41 756 680
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-41 756 680
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		0	65 210 000
Erhållen kassa/räntekompensation		0	1 679 690
Årets förändring lån		-10 660 496	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 660 496	66 889 690
Förändring av likvida medel		-23 204 259	24 969 756
Likvida medel vid årets början		26 227 526	1 257 770
Likvida medel vid årets slut		3 023 267	26 227 526

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningen redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp). Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

FAR:s RedU 9

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

NOTER

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Föreningen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att byggnaden delas upp i olika utbytbara delar, komponenter, med olika nyttjandeperioder och därmed olika avskrivningstider.

Ingen avskrivning görs på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och kommer att ligga till grund för avskrivningen på byggnaden:

Stomme 120 år

Platta, grundläggning, markarbeten 120 år

Tak, fasad 50 år

Fönster, dörrar 30 år

Installationer 50 år

Inre underhåll (BRH:s ansvar) 120 år

Övrigt 120 år

För att tillmötesgå BFN (Bokföringsnämnden) men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad årsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när föreningen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, löper ut eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt löper ut.

Fond för yttre underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras i enlighet med antagen underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fond görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

Då ingen underhållsplan är framtagen ännu har avsättningen istället beräknats enligt vad som anges i ekonomisk plan, dvs 35 kr/kvm.

Inkomstskatt

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningen inte betalar någon inkomstskatt.

I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt.

Den latent skatteskuld som uppstår vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Föreningen belastas under byggtiden med fastighetsskatt på både tomtmarken och byggnad under uppförande. Efter byggnadens färdigställande är föreningen befriad från fastighetsavgift i 15 år.

NOTER

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2023/2024	2023
	Årsavgifter bostäder	2 073 293	0
	Öresavrundning	168	0
		<u>2 073 461</u>	<u>0</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023/2024	2023
	Underhållsfondens andel av avgift	0	10 895
	Amorteringsdel av avgifter före avräkning	0	20 234
	Pantsättning- och överlåtelseavgifter	16 039	0
	Påminnelseavgifter	180	0
		<u>16 219</u>	<u>31 129</u>
Not 4	Driftskostnader	2023/2024	2023
	<i>Förvaltningskostnader</i>		
	Fastighetsjour	-6 250	0
	Fastighetsskötsel	-30 805	0
	Snö- och halkbekämpning	-155 710	0
	<i>Taxebundna utgifter och uppvärmning</i>		
	El	-8 046	0
	Vatten och avlopp	-160 370	0
	Sophämtning	-46 666	0
	Övrigt	-1 685	0
	<i>Riskkostnader/avgälder/övrigt</i>		
	Fastighetsförsäkring	-47 692	0
		<u>-457 224</u>	<u>0</u>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023/2024	2023
	Övriga förvaltningskostnader redovisning	-3 646	0
	Bankkostnader	-3 552	0
	Övriga externa kostnader, avdragsgilla	150	0
	Ersättning till revisor	-10 000	0
	Redovisningstjänster	-43 715	0
		<u>-60 763</u>	
Not 6	Resultat från andelar i koncernföretag	2023/2024	2023
	Utdelning	0	8 162 757
	Nedskrivningar	0	-8 162 757
		<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

Not 7	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	107 070 000	5 584 150
	Inköp	0	101 485 850
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 070 000	107 070 000
	Årets avskrivningar	-1 064 856	
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 064 856	
	Utgående redovisat värde	106 005 144	107 070 000
	Redovisat värde byggnader	100 420 994	101 485 850
	Redovisat värde mark	5 584 150	5 584 150
		106 005 144	107 070 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	41 627 000	23 672 000
varav byggnader:	33 894 000	23 672 000

Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-08-31	2023-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	59 729 170
	Investeringar under året	0	31 914 233
	Omklassificeringar	0	-91 643 403
	Utgående redovisat värde	0	0

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	42 064	33 670
	Förutbetald el, vatten, värme, renhållning	14 941	0
	Förutbetald administration	2 864	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 800	0
	Förutbetald ränta lån SBAB	171 703	0
		233 372	33 670

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare / Villkorsändringsdag	Räntesats*	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
SBAB 2024-09-23 (1år)	4,75%	0		10 425 757
SBAB 2024-09-23 (1år)	5,24%	0		10 425 757
SBAB 2025-09-15 (2år)	5,00%	0		10 425 757
SBAB 2026-09-15 (3år)	4,77%	0		10 425 757
Byggekreditiv slutbetald		52 363 524	-52 363 524	0
Kort del av lånfristig skuld		0	0	-20 956 162
		52 363 524	-52 363 524	20 746 866

De lån som har villkorsändringsdag under kommande år har klassificerats i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningen har för avsikt att teckna om dessa lån vid villkorsändringsdagen. Kommande års amortering på de två långfristiga lånen är totalt 104 648kr vilket också klassificeras som kortfristiga. *Senast kända räntesatser.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	Upplupen revision	10 000	0
	Förutbetald årsavgift och hyror	149 979	172 787
	Upplupen ränta SBAB	0	643 955
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	3 458	0
	Övriga uppl kostnader	0	4 934 555
		163 437	5 751 297

NOTER**Not 12 Ställda säkerheter****2024-08-31****2023-08-31**

Fastighetsinteckningar

41 860 000

41 860 000

Not 13 Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm

Det som oftast tas ut som en månadsavgift av medlemmarna, ska redovisas per kvadratmeter i föreningen. Årsavgiften ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. För att få fram ett värde som är jämförbart delas de totala årsavgifterna med den totala bostadsrättsytan i föreningen (årsavgift/kvm).

Skuldsättning per kvm

Med skulder avses de fastighetslån som föreningen betalar räntor och amortering på. Skulderna divideras med bostadsrättsytan i föreningen (skuldsättning/m²). En skuldsättning på 5 000 kronor per kvadratmeter eller mindre är att beteckna som låg medan en på mer än 10 000 kronor per kvadrat är hög och en på mer än 15 000 per kvadrat mycket hög.

Sparande per kvm

Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll har räknats bort. Beloppet divideras med den totala ytan i föreningen (sparande/m²). I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200 och 300 kronor per kvadratmeter.

Räntekänslighet i %

För att bedöma räntekänsligheten görs en beräkning av hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjdes med 1 procentenhet. Detta räknas fram genom att låneskulden divideras med årsavgifterna. Ju högre föreningen är belånad desto räntekänsligare är den.

Östersund

Underskrifter med datering som framgår av digital signatur

Liam Carlsson

Cornelia Lindman

Philip Lindow

Barre Roskar

Kristian Roskar

Agnieszka Strömberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur

Förenade Revisorer AB

Per Gillmert

Auktoriserad revisor

Verifikat

Titel: ÅR 240831 BRF Fjällvivan

ID: 7e89a7f0-e7cc-11ef-8746-554613e412db

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-02-10

Underskrifter

Philip Lindow
philip.lindow@gmail.com
Signerat: 2025-02-10 18:44 BankID 199302265534, CARL PHILIP WILLIAM LINDOW

Agnieszka Strömberg
agnes.sverige@hotmail.com
Signerat: 2025-02-10 19:39 BankID 198007198560, Agnieszka Teresa Strömberg

Liam Carlsson
Liam.carlsson@outlook.com
Signerat: 2025-02-10 23:04 BankID 199404098577, Erik Liam Carlsson

Per Gillmert
per@forrev.se
Signerat: 2025-02-11 10:51 BankID 195805242418, PER GILLMERT

Cornelia Lindman
lindman76@gmail.com
Signerat: 2025-02-10 19:26 BankID 199006072285, HANNA CORNELIA LINDMAN

Barre Roskar
roskarbarre@gmail.com
Signerat: 2025-02-10 20:39 BankID 199205046213, BARRE ROSKAR

Kristian Roskar
roskar_06@icloud.com
Signerat: 2025-02-11 07:47 BankID 198801067458, KRISTIAN ROSKAR

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
ÅR 240831 BRF Fjällvivan 2025-02-10.pdf	80.4 kB	cc9d 6c7a b945 ed38 7c2b 008b c18e f2c1 6d3d b544 f247 96a0 7721 ca32 ade6 0494

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-02-10	17:40	Skapat Jimmy Persson, Storsjöbygdens Fastighetsförvaltning AB . IP: 83.252.6.232
2025-02-10	18:44	Signerat Philip Lindow Genomfört med: BankID av CARL PHILIP WILLIAM LINDOW, 199302265534. IP: 172.226.49.18

Händelser

2025-02-10	19:26	Signerat Cornelia Lindman Genomfört med: BankID av HANNA CORNELIA LINDMAN, 199006072285. IP: 78.70.70.136
2025-02-10	19:39	Signerat Agnieszka Strömberg Genomfört med: BankID av Agnieszka Teresa Strömberg, 198007198560. IP: 31.210.249.70
2025-02-10	20:39	Signerat Barre Roskar Genomfört med: BankID av BARRE ROSKAR, 199205046213. IP: 104.28.31.64
2025-02-10	23:04	Signerat Liam Carlsson Genomfört med: BankID av Erik Liam Carlsson, 199404098577. IP: 37.123.142.151
2025-02-11	07:47	Signerat Kristian Roskar Genomfört med: BankID av KRISTIAN ROSKAR, 198801067458. IP: 83.219.216.228
2025-02-11	10:51	Signerat Per Gillmert Genomfört med: BankID av PER GILLMERT, 195805242418. IP: 62.63.197.6



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fjällvivan
Org.nr. 769639-8994

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjällvivan för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fjällvivan för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.